

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司 100%股权涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0350 号

(报告书)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2026 年 3 月 12 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202600480
合同编号:	东洲评委(202602100)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2026】第0350号
报告名称:	光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司100%股权涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益价值
评估结论:	9,404,548.99元
评估报告日:	2026年03月12日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	蔡东伦 (资产评估师) 正式会员 编号: 33180131 陈林根 (资产评估师) 正式会员 编号: 31000797

蔡东伦、陈林根已实名认证



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年03月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号



## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

# 资产评估报告

## (目录)

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	9
(四) 其他资产评估报告使用人	9
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
(一) 评估对象	9
(二) 评估范围	10
(三) 委估资产的主要情况	10
(四) 被评估单位申报的其他无形资产	11
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	11
(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额	11
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
(一) 经济行为依据	11
(二) 法律法规依据	12
(三) 评估准则依据	13
(四) 资产权属依据	14
(五) 评估取价依据	14
(六) 其他参考资料	14
七、 评估方法	15
(一) 评估方法概述	15
(二) 评估方法的选择	15
(三) 资产基础法介绍	16
(四) 收益法介绍	21
八、 评估程序实施过程和情况	25
九、 评估假设	27
(一) 基本假设	27
(二) 一般假设	28
(三) 收益法评估特别假设	28
十、 评估结论	29
(一) 相关评估结果情况	29
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	29
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	30
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	31
(五) 评估结论有效期	31
(六) 有关评估结论的其他说明	31
十一、 特别事项说明	32
十二、 评估报告使用限制说明	34
十三、 评估报告日	35
附件	37

光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海  
明锦畜牧养殖有限公司 100%股权涉及的上海明锦畜牧养殖有限公  
司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0350 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海益民食品一厂（集团）有限公司、上海光明肉业集团股份有限公司

被评估单位：上海明锦畜牧养殖有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：依据《关于光明肉业所属农牧科技资产重组方案暨对相关企业进行审计评估的通知》（光明战投【2025】266号），光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司100%股权

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值79,743,737.29元，负债合计账面价值98,604,279.76元，所有者权益-18,860,542.47元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025年11月30日

评估方法：采用资产基础法、收益法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币9,404,548.99元。大写：人民币玖佰肆拾万肆仟伍佰肆拾捌元玖角玖分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 本次评估范围内的建筑物尚未办理产权证，被评估单位已出具说明建筑权属归其所有，不存在法律纠纷。

2. 上海明锦畜牧养殖有限公司和光明农牧科技有限公司上海崇明分公司签订不动产及设备租赁合同，上海明锦畜牧养殖有限公司将其持有的房产设备出租，租赁期为 2021 年 1 月 1 日至 2039 年 12 月 31 日，租金按当年折旧摊销金额 $\times [1 + (\text{增值税率} \times (1 + \text{附加税率}))]$ 确定，租赁合同的续签、终止按集团的书面文件精神确定，本次评估假设租赁期内按合同执行。

3. 被评估单位固定资产所在土地现由光明农牧科技有限公司上海崇明分公司向上海市瑞华实业有限公司承租取得，土地租赁合同约定的租赁期限为 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止，本次评估假设租赁到期后光明农牧科技有限公司上海崇明分公司在 2039 年 12 月 31 日前能够继续租赁使用该土地。

4. 固定资产所在土地为农用地，已办理生产设施农用地申报审批，并签署农业生产设施复垦还耕承诺书，农业生产设施的经营期限为 2014 年 1 月至 2043 年 12 月，到期前返还农业生产设施用地，本次评估资产的经济使用寿命上限至 2043 年 12 月止。

5. 根据企业提供的《农业生产设施复垦还耕承诺书》，用地单位需于 2043 年 12 月前归还农业生产设施用地，保证该设施用地所占耕地完成复垦，恢复原状。原用地单位为上海长江总公司前进畜牧二场，证载土地使用权人为光明食品（集团）有限公司，现用地单位为光明农牧科技有限公司上海崇明分公司，因复垦期限距离本次评估基准日较远，上述三方以及被评估单位暂未明确复垦义务的归属，故本次评估未考虑期后复

垦费用对评估结论的影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的  
上海明锦畜牧养殖有限公司 100%股权涉及的上海明锦畜  
牧养殖有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0350 号

正文

上海益民食品一厂（集团）有限公司、上海光明肉业集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司 100%股权所涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益于 2025 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人 1

公司名称：上海益民食品一厂（集团）有限公司（简称“委托人1”）

公司地址：上海市徐汇区肇嘉浜路376号

法定代表人：罗海

注册资本：295440万人民币

公司类型：有限责任公司(港澳台法人独资)

经营范围：许可项目：食品经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内贸易（除专项审批）、房地产开发经营、货物进出口、技术进出口、社会经济咨询服务（金融信息服务除外）、日用百货销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 委托人 2

公司名称：上海光明肉业集团股份有限公司（简称“委托人2”）

公司地址：中国（上海）自由贸易试验区川桥路1501号7幢101室

法定代表人：李俊龙

注册资本：93772.9472万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：一般项目：互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；机械零件、零部件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；品牌管理；广告制作；广告设计、代理；广告发布；咨询策划服务；市场营销策划；企业形象策划；企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## （二）被评估单位概况

公司名称：上海明锦畜牧养殖有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

经营场所：上海市崇明区东平镇前进农场 222 号

法定代表人：周石立

成立日期：2014 年 03 月 06 日

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：许可项目：牲畜饲养；食品销售；饲料生产；肥料生产；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：食用农产品批发；食用农产品零售；进出口代理；货物进出口；技术进出口；畜牧渔业饲料销售；肥料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 1. 公司历史沿革及股东结构

#### （1）初始成立

上海明锦畜牧养殖有限公司成立于 2014 年，由光明食品集团上海崇明农场有限公

司出资设立，注册资本为人民币 1000 万元，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例
1	光明食品集团上海崇明农场有限公司	1000	100.00%

## (2) 股东变更

2018 年光明食品集团上海崇明农场有限公司将持有的股权划转至上海五丰商务有限公司，划转后股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例
1	上海五丰商务有限公司	1000	100.00%

本次变更完成后，上海明锦畜牧养殖有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

## 2. 公司概况

上海明锦畜牧养殖有限公司成立于 2014 年，其主要资产系位于上海市崇明区的前进畜牧二场生猪产业化建设项目，项目产量为年出栏 5 万头商品猪。因集团业务调整，公司目前无经营养殖业务，实物资产均已出租。

## 3. 股权投资情况

基准日企业无对外股权投资。

## 4. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 7,974.38 万元，负债合计为 9,860.43 万元，所有者权益为-1,886.05 万元。公司上两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 11 月 30 日
总资产	8,100.48	8,246.31	7,974.37
负债	10,298.30	10,285.77	9,860.43
所有者权益	-2,197.82	-2,039.46	-1,886.05

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-11 月
营业收入	594.65	807.77	613.81
营业利润	160.42	158.36	153.46
净利润	163.82	158.36	153.40

上述数据，摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为免税、6%、9%、13%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为免税、25%。企业享有的税收优惠政策如下：

根据《中华人民共和国增值税法》第二十四条，农业生产者销售的自产农产品农业机耕、排灌、病虫害防治、植物保护、农牧保险以及相关技术培训业务，家禽、牲畜、水生动物的配种和疾病防治等九项，免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法（2017 年修正本）》中华人民共和国主席令第六十四号第二十七条，从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人 1 为被评估单位控股股东的股东和拟收购方光明农牧科技有限公司的股东；  
委托人 2 为拟收购方光明农牧科技有限公司的股东。

### （四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司100%股权。本次评估目的是反映上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了光明食品（集团）有限公司的批准。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

## （二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值79,743,737.29元，负债合计账面价值98,604,279.76元，所有者权益-18,860,542.47元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：信会师报字[2026]第ZA20143号。

## （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、长期待摊费用，具体情况如下：

### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产等组成。

### 2. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。

（1）纳入评估范围的房屋建筑物主要包括分娩猪舍、育肥猪舍、保育猪舍、食堂等生猪养殖房屋及办公用房，房屋建筑物于2016-2017年投入使用。建筑主要采用混合结构。上述建筑物合计约为39,031.00平方米，均未办理产权证。

（2）构筑物主要包括道路、下层式水泥氧化塘、围墙、全漏缝地板等养殖配套设施，主要于2016年投入使用。

（3）上述房屋建筑物位于现光明农牧科技有限公司上海崇明分公司租赁的土地上，土地为农用地。

### 3. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备总计302台（套），主要包括猪舍喷淋消毒系统、沼气发电系统、全漏缝围栏饲养设备等生产设备；车辆为1辆轿车；电子设备主要有电脑、空调、打印机、办公桌椅等。上述设备主要是在2015年-2020年之间购入，目前正常使用中。

#### 4. 长期待摊费用

长期的待摊费用主要系房屋建筑物的修理和绿化。

##### (四) 被评估单位申报的其他无形资产

被评估单位无其他表外资产。

##### (五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

##### (六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

### 四、 价值类型及其定义

考虑到本次评估目的为股权收购，而所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

### 五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

### 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

#### (一) 经济行为依据

1. 《关于光明肉业所属农牧科技资产重组方案暨对相关企业进行审计评估的通知》（光明战投【2025】266 号）。

## （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；
9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
14. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
15. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
16. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
17. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会

会常务委员会第七次会议第二次修正)；

18. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

22. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

23. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

24. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

25. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；

5. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

6. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

8. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

9. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；

11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）。

#### （四）资产权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 重要资产购置合同或记账凭证；
3. 固定资产台账、记账账册等；
4. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 上海市建筑和装饰工程概算定额；
8. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
9. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
10. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
11. 被评估单位管理层提供的长期合同及目标客户信息资料；
12. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
13. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年

第12号)；

4. 监管规则适用指引一评估类第1号(中国证监会2021年1月22日)；
5. 监管规则适用指引一评估类第2号(中国证监会2025年12月05日)；
6. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
8. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

### (二) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决

定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东全部权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，或者即使有少数案例，但是相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，信息的不完整导致本次不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

### （三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

#### 2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析

数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 3. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

### 4. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。同时依据《中华人民共和国增值税法》用于免征增值税项目对应的进项税额不得从其销项税额中抵扣，故本次评估对象所涉及的不动产评估值均含增值税。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

#### 房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物等。本次对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

#### (1) 重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（含增值税）、待摊投资及其他费用（含增值税）和资金成本。

#### A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

#### B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

#### C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

#### （2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

#### （3）评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

### 5. 设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理

的利润。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

### (1) 机器设备及其他电子设备

#### A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行含税市场购置价格确定。

重置全价计算公式：

设备重置全价（含增值税）=设备购置价（含增值税）+运杂费（含增值税）+安装调试费（含增值税）+前期工程及其他费用（含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行含税市场购置价格确定。

#### ①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

#### ②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

#### ③资金成本的确定

本次评估对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

#### B. 综合成新率的确定

$\Delta$ 综合成新率=理论成新率 $\times$ 调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times$ 100%

调整系数  $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

$\Delta$ 一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

#### C. 评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

##### （2）运输车辆设备

#### A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

#### B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

#### C. 评估值的确定

评估值=重置成本 $\times$ 综合成新率

$\Delta$ 沪牌价值参考基准日上海市单位非营业客车额度拍卖价格确定。

#### 6. 长期待摊费用

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，了解入账依据、摊销年限，并抽查有关摊销凭证。

评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。将房屋修理并入房产内评估，其余按核实后的账面值评估。

## 7. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

### (四) 收益法介绍

#### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

#### 2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

#### 3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产、负债价值

经营性资产价值 = 预测期间的自由现金流量现值 + 期末回收资产现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + P_{\text{期末}}$$

式中： $r$ —所选取的折现率；

$F_i$ —评估对象未来第  $i$  年的预期收益（现金流）；

$n$ —明确的预测期期间是指从评估基准日至租赁合同的到期日；

$p_{\text{期末}}$ : 期末回收资产的现值。

#### 4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整,在此基础上合理确定评估假设,形成未来预期收益额。企业主要资产已签署长期租赁合同,未来预期收益额按合同预测。

(2) 确定未来收益期限。依据和管理层访谈获取的信息,委估企业主要资产已签署长期租赁合同,租赁期尚有 15 年,企业暂无租赁期后具体的经营计划,故本次评估采用有限期预测,预测期期间  $n$  选择为 15 年。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则,本次折现率选取。

加权平均资本成本(WACC),即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值,计算公式为:

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中:

$R_d$ : 债权期望报酬率;

$R_e$ : 股权期望报酬率;

$W_d$ : 债务资本在资本结构中的百分比;

$W_e$ : 权益资本在资本结构中的百分比;

$T$ : 为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型(CAPM)来确定,计算公式为:

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中:  $R_f$ : 无风险利率;

$MRP$ : 市场风险溢价;

$\varepsilon$ : 特定风险报酬率;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中:  $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D、E: 分别为自身的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 $R_f$ 的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司（CCDC）”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 1.76%。

(3.2) 市场风险溢价（MRP，即 $R_m - R_f$ ）的计算：市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

$R_m$ 的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》，同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点，时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，若简单按照周收盘指数计算，收益率波动较大而无参考意义。为消除剧烈（异常）波动影响，按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：计算分析算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

$R_f$ 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP,  $R_m - R_f$ ）的计算：

通过上述计算得出各年度中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.76%
2024 年	8.66%	2.22%	6.44%
2023 年	9.29%	2.73%	6.56%
2022 年	9.71%	2.77%	6.94%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%

即目前中国市场风险溢价约为 6.76%。

(3.3) 贝塔值 ( $\beta$  系数) 的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的  $\beta$  系数（即  $\beta_t$ ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 5 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 5 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均  $\beta_t = 0.6807$ 。

$\beta$  系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值迭代计算。最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值  $\beta_e = 0.681$ 。

(3.4) 特定风险报酬率  $\epsilon$  的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择

的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率  $\epsilon$  为 0.50%。

(3.5) 债权期望报酬率  $R_d$  的确定：债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）-5 年期贷款利率。

(3.6) 资本结构的确定：我们分析了委估企业所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用委估企业真实资本结构。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括递延收益等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围。本次企业无付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2026年1月20日~1月25日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 对设备、房屋建筑物资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、通过调研市场状况数据、当地造价信息等；

(6) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的未来几年的经营计划，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；

(7) 与被评估单位客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的历史经营情况，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## （二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## （三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

2. 未来预测期内被评估单位核心管理人员相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

3. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

4. 被评估单位已签署长期租赁合同，租赁合同截至时间为 2039 年 12 月 31 日，本次预测期按租赁期确定。本次评估以被评估单位在预测期内持续经营、预测期结束

后不再继续经营为假设前提。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

### （一）相关评估结果情况

#### 1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值-1,886.05万元，评估值940.45万元，评估增值2,826.50万元，增值率149.86%。其中，总资产账面值7,974.38万元，评估值9,032.92万元，评估增值1,058.54万元，增值率13.27%。总负债账面值9,860.43万元，评估值8,092.47万元，评估减值1,767.96万元，减值率17.93%。

#### 2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位所有者权益账面值为-1,886.05万元，评估值为-1,197.28万元，评估增值688.77万元，增值率36.52%。

### （二）评估结果差异分析及最终评估结论

#### 1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为940.45万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值-1,197.28万元高2,137.73万元。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

#### 2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形

成评估结论。

被评估单位在以前的经营过程中，盈利能力一般，也未形成明显的超额收益能力，并且管理层的预测，在可预见的将来，该状况也不会发生根本性的变化。同时标的企业的主要资产已在其剩余经济寿命期内签订租赁协议，租金价格是按当年折旧摊销金额 $\times [1+(\text{增值税率} \times (1+\text{附加税率}))]$ 确定，其租金价格内涵未考虑任何投资收益，故按上述现金流折现后的净值未能合理体现资产的价值，而资产基础法对各项资产进行了重估，能更好的体现各资产的实际价值，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币9,404,548.99元。大写：人民币玖佰肆拾万肆仟伍佰肆拾捌元玖角玖分。

评估结论根据以上评估工作得出。

### （三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年11月30日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A $\times$ 100%
流动资产	4,480.91	4,480.91	0.00	0.00
非流动资产	3,493.47	4,552.01	1,058.54	30.30
固定资产	3,481.76	4,545.59	1,063.83	30.55
长期待摊费用	11.70	6.42	-5.28	-45.13
资产总计	7,974.38	9,032.92	1,058.54	13.27
流动负债	8,092.47	8,092.47	0.00	0.00
非流动负债	1,767.96	0.00	-1,767.96	-100.00
负债总计	9,860.43	8,092.47	-1,767.96	-17.93
所有者权益（净资产）	-1,886.05	940.45	2,826.50	149.86

#### 1) 固定资产

固定资产账面净值3,481.76万元，评估净值为4,545.59万元，增值1,063.83万元，本次的评估增值原因主要有以下几点：

##### （1）房屋建筑物

主要原因为：企业账面为房屋建筑物的原始取得成本，其取得时间较早，近几年房屋的建安成本上涨，致使评估增值。

##### （2）机器设备：由于企业财务对机器设备是以企业会计折旧年限计提折旧，而评

估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

(3) 车辆：由于企业财务对车辆折旧采用平均年限法，账面价值已为零，而本次评估采用类似“余额折旧法”计算车辆成新率，从而使评估值更贴近市场价格，且本次在运输设备评估时加计了“沪牌”车牌费，致使评估增值。

(4) 电子设备：本次委估的电子设备部分已提足折旧，会计的残值不能反应设备的实际价值，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

## 2) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 11.70 万元，评估值为 6.42 万元，减值 5.28 万元。主要原因系：

部分长期待摊费用为房屋建筑物的修理费用，并入房屋建筑物评估，致使评估减值。

## 3) 负债

负债账面值为 9,860.43 万元，评估值为 8,092.47 万元，减值 1,767.96 万元。负债减值的主要原因是由于递延收益的对应的义务已完成，并已完成汇算清缴，评估为零。

## (四) 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

## (五) 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2025年11月30日至2026年11月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

## (六) 有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估范围内的建筑物尚未办理产权证，被评估单位已出具说明权属归其所有，不存在法律纠纷。

### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

### （三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

### （四）重要的利用专家工作及报告情况：

#### 1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告信会师报字[2026]第 ZA20143号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：信会师报字[2026]第 ZA20143号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海明锦畜牧养殖有限公司（以下简

称明锦畜牧)财务报表,包括2023年12月31日、2024年12月31日及2025年11月30日的资产负债表,2023年度、2024年度及2025年1-11月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了明锦畜牧2023年12月31日、2024年12月31日及2025年11月30日的财务状况以及2023年度、2024年度及2025年1-11月期间的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定,我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

#### (五) 重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项,我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

#### (六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

无。

#### (七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

上海明锦畜牧养殖有限公司和光明农牧科技有限公司上海崇明分公司签订不动产及设备租赁合同,上海明锦畜牧养殖有限公司将其持有的房产设备出租,租赁期为2021年1月1日至2039年12月31日,租金按当年折旧摊销金额 $\times [1 + (\text{增值税率} \times (1 + \text{附加税率}))]$ 确定,租赁合同的续签、终止按集团的书面文件精神确定,本次评估假设租赁期内按合同执行。

评估师通过现场调查,除上述披露事项以外,亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性,以及担保、或有负债(资产)等形成的隐蔽性,评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

#### (八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

无。

#### （九）其他需要说明的事项：

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

3. 被评估单位固定资产所在土地现由光明农牧科技有限公司上海崇明分公司向上海市瑞华实业有限公司承租取得，土地租赁合同约定的租赁期限为2024年1月1日至2026年12月31日止，本次评估假设租赁到期后光明农牧科技有限公司上海崇明分公司在2039年12月31日前能够继续租赁使用该土地。

4. 固定资产所在土地为农用地，已办理生产设施农用地申报审批，并签署农业生产设施复垦还耕承诺书，农业生产设施的经营期限为2014年1月至2043年12月，到期前返还农业生产设施用地，本次评估资产的经济使用寿命上限至2043年12月止。

5. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

6. 根据企业提供的《农业生产设施复垦还耕承诺书》，用地单位需于2043年12月前归还农业生产设施用地，保证该设施用地所占耕地完成复垦，恢复原状。原用地单位为上海长江总公司前进畜牧二场，证载土地使用权人为光明食品（集团）有限公司，现用地单位为光明农牧科技有限公司上海崇明分公司，因复垦期限距离本次评估基准日较远，上述三方以及被评估单位暂未明确复垦义务的归属，故本次评估未考虑期后复垦费用对评估结论的影响。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构；除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2026年3月12日。

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

签字资产评估师

蔡东伦

陈林根



评估报告日

2026 年 3 月 12 日

## 资产评估报告 (报告附件)

项目名称 光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司 100%股权涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2026】第 0350 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位企业产权登记表
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位机动车行驶证及其其他权利证明
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估资质证明资料
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
14. 资产评估汇总表或者明细表

# 光明食品（集团）有限公司文件

光明战投（2025）266号

---

## 关于光明肉业所属农牧科技资产重组方案 暨对相关企业进行审计评估的通知

集团所属相关子公司：

《关于光明肉业所属农牧科技资产重组方案暨对相关企业进行审计评估的请示》已于2026年1月6日经集团总裁办公会审议通过，为确保此项工作有序推进，请上海光明肉业集团股份有限公司、光明食品国际有限公司、上海光明城市服务科技有限公司、光明食品集团上海农场有限公司（以下简称“上海农场”）等企业协同配合，推进落实以下各项工作：

1. 对光明农牧科技有限公司（以下简称“农牧科技”）、江苏众旺农牧科技有限公司、贵州明春农牧科技有限公司、上海明锦畜牧养殖有限公司进行审计评估，基准日为2025年11月

30日。

2. 由光明农牧科技有限公司办理其向上海农场、上海爱森肉食品有限公司（以下简称“上海爱森”）、上海星辉蔬菜有限公司（以下简称“上海星辉”）租赁的18个牧场、1个饲料厂及1个配套设施（明细见附件）的退租手续。请上海农场、上海爱森、上海星辉等相关方积极配合，协同做好协议签订与资产交接工作。

本次资产重组是集团优化产业布局的重要举措，所涉各单位要提高站位，加强协同，压实责任，确保重组期间生产经营稳定与各项工作平稳过渡。

特此通知。

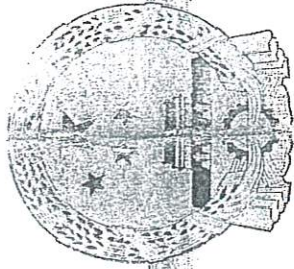
附件：退租猪场及配套设施明细表



附件：

退租猪场及配套设施明细表

	牧场	出租方		牧场	出租方
1	海北	上海农场	11	川东	上海农场
2	安丰	上海农场	12	建川	上海农场
3	晚庄	上海农场	13	川北	上海农场
4	海堤	上海农场	14	川东分场	上海农场
5	时丰	上海农场	15	河川	上海农场
6	申河	上海农场	16	爱森一场	上海爱森、上海农场
7	原种	上海农场	17	爱森一场	上海爱森、上海农场
8	核心	上海农场	18	畜牧六场	上海爱森、上海星辉
9	公猪站	上海农场	19	饲料二厂	上海农场
10	川西	上海农场	20	配套设施	上海农场



# 营业执照

统一社会信用代码

91310000132285976X

证照编号: 0000000202406120005

扫描二维码  
了解更多信息、备案、变更、注销、延期等服务。



中国(上海)自由贸易试验区

名称 上海光明肉业集团股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 李俊龙

经营范围

注册资本 人民币93772.9472万元整

成立日期 1997年06月27日

住所 中国(上海)自由贸易试验区川桥路1501号7幢101室



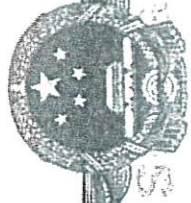
一般项目: 互联网销售(除销售需要许可的商品); 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 化工产品销售(不含许可类化工产品); 机械设备销售; 机械零件、零部件销售; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 日用百货销售; 货物进出口; 技术进出口; 进出口代理; 品牌管理; 广告制作; 广告设计、代理; 广告发布; 咨询策划服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 企业管理; 企业管理咨询; 会议及展览服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)  
许可项目: 食品销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)



仅用于评估报告使用

登记机关

2024年06月12日



# 营业执照

统一社会信用代码  
913100006313216528

证照编号: 00000002202408300007

扫描经营者主体身  
份码了解更多重  
点、备案、许可  
、监管信息,体  
验更多应用服务。



名称 上海益民食品一厂(集团)有限公司

注册资本 人民币295440.0000万

类型 有限责任公司(港澳台法人独资)

成立日期 1998年11月26日

法定代表人 罗海

住所 上海市徐汇区肇嘉浜路376号

## 经营范围

许可项目: 食品经营, (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)  
一般项目: 国内贸易(除专项审批)、房地产开发经营、货物进出口、技术进出口、社会经济咨询服务(金融信息服务除外)、日用百货销售。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



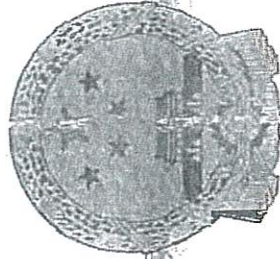
登记机关

2024年08月30日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 营业执照

统一社会信用代码

913102300886006599

证照编号: 30000000202508220269



扫描二维码  
了解更多登记、备案、  
许可、经营范围应用服务。

名称 上海明锦畜牧养殖有限公司  
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)  
 法定代表人 周石立  
 注册资本 人民币1000.0000万元整  
 成立日期 2014年03月06日  
 住所 上海市崇明区东平镇前进农场222号

经营范围 许可项目: 牲畜饲养; 食品销售; 饲料生产; 肥料生产; 道路货物运输(不含危险货物)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)  
 一般项目: 食用农产品批发; 食用农产品零售; 进出口代理; 货物进出口; 技术进出口; 畜牧渔业饲料销售; 肥料销售; 货物进出口; 除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2025年08月22日



编号: 1322859762024071800287

## 企业产权登记表

企业名称	上海光明肉业集团股份有限公司			
国家出资企业	光明食品(集团)有限公司	企业级次	3	
注册地点	上海市-浦东新区	注册日期	1997-06-27	
注册资本(万元)	93772.9472	组织形式	股份有限公司(上市)	
序号	出资人名称	实缴资本(万元)	认缴资本(万元)	股权比例(%)
1	其他流通股	48859.6165	48859.6165	52.1
2	上海益民食品一厂(集团)有限公司	29838.6	29838.6	31.82
3	光明食品(集团)有限公司	5597.8874	5597.8874	5.97
4	信达国粹股权投资基金(上海)合伙企业(有限合伙)	1700.6802	1700.6802	1.81
5	宝盈基金-光大银行-宝盈恒泰华盛5号特定多客户资产管理计划	1360.5442	1360.5442	1.45
6	财通基金-光大银行-财通基金-富春恒泰华盛定增22号资产管理计划	1237.9173	1237.9173	1.32
7	北京华创智业投资有限公司	1159.4671	1159.4671	1.24
8	中国银河证券股份有限公司	1156.5625	1156.5625	1.23
9	汇添富基金-浦发银行-中企汇锦投资有限公司	1150	1150	1.23
10	华宝信托有限责任公司-时节好雨10号集合资金信托	918.0213	918.0213	0.98
11	财通基金-平安银行-平安信托-平安财富·创赢一期98号集合资金信托计划	793.6507	793.6507	0.85
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		93772.9472	93772.9472	100

(专用章)

产权登记时间: 2024-07-18

打印时间: 2026-03-12

备注:

1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方面的责任



上海市电子证照库  
zwdcert.sh.gov.cn

编号: 6313216522021022600031

## 企业产权登记表

企业名称	上海益民食品一厂(集团)有限公司			
国家出资企业	光明食品(集团)有限公司	企业级次	4	
注册地点	上海市-徐汇区	注册日期	1998-11-26	
注册资本(万元)	295440	组织形式	一人有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本(万元)	认缴资本(万元)	股权比例(%)
1	光明食品国际投资(上海)有限公司	295440	295440	100
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
	合计	295440	295440	100

(专用章)

产权登记时间: 2021-02-26

打印时间: 2025-12-10

备注:

1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方面的责任

上海明锦畜牧养殖有限公司

审计报告及财务报表

二〇二三年至二〇二五年十一月

# 上海明锦畜牧养殖有限公司

## 审计报告及财务报表

(2023年1月1日至2025年11月30日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-47

# 审计报告

信会师报字[2026]第 ZA20143 号

上海明锦畜牧养殖有限公司：

## 一、 审计意见

我们审计了上海明锦畜牧养殖有限公司（以下简称明锦畜牧）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 11 月 30 日的资产负债表，2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-11 月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了明锦畜牧 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 11 月 30 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-11 月期间的经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于明锦畜牧，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

明锦畜牧管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估明锦畜牧的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督明锦畜牧的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对明锦畜牧持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致明锦畜牧不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就明锦畜牧中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

立信会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇二六年二月十三日



上海明锦畜牧养殖有限公司  
资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注七	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
流动资产:				
货币资金	(一)	1,198,414.19	206,939.32	132,003.35
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	(二)	41,440,305.10	39,605,474.16	30,620,503.39
应收款项融资				
预付款项				
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	(三)	2,170,303.42	2,015,109.00	3,218,953.18
买入返售金融资产				
存货	(四)			177,337.45
其中: 数据资源				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	(五)	113.21		
流动资产合计		44,809,135.92	41,827,522.48	34,148,797.37
非流动资产:				
发放贷款和垫款				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	(六)	34,817,618.55	40,359,672.79	46,406,680.65
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
其中: 数据资源				
开发支出				
其中: 数据资源				
商誉				
长期待摊费用	(七)	116,982.82	275,928.79	449,324.40
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		34,934,601.37	40,635,601.58	46,856,005.05
资产总计		79,743,737.29	82,463,124.06	81,004,802.42

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



## 上海明锦畜牧养殖有限公司

## 资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注七	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
流动负债:				
短期借款				
向中央银行借款				
拆入资金				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	(八)	106,052.00	106,052.00	106,052.00
预收款项				
合同负债				
卖出回购金融资产款				
吸收存款及同业存放				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
应付职工薪酬				
应交税费	(九)	950,710.52	1,093,896.69	724,070.68
其他应付款	(十)	79,867,938.43	82,515,938.43	81,415,938.43
应付手续费及佣金				
应付分保账款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		80,924,700.95	83,715,887.12	82,246,061.11
非流动负债:				
保险合同准备金				
长期借款				
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	(十一)	17,679,578.81	19,141,799.68	20,736,949.72
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		17,679,578.81	19,141,799.68	20,736,949.72
负债合计		98,604,279.76	102,857,686.80	102,983,010.83
所有者权益:				
实收资本	(十二)	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积				
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	(十三)	1,934,965.71	1,934,965.71	1,934,965.71
一般风险准备				
未分配利润	(十四)	-30,795,508.18	-32,329,528.45	-33,913,174.12
归属于母公司所有者权益合计		-18,860,542.47	-20,394,562.74	-21,978,208.41
少数股东权益				
所有者权益合计		-18,860,542.47	-20,394,562.74	-21,978,208.41
负债和所有者权益总计		79,743,737.29	82,463,124.06	81,004,802.42

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



**上海明铺畜牧养殖有限公司**  
**利润表**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注七	2025年1-11月	2024年度	2023年度
一、营业总收入		6,138,116.60	8,077,653.94	5,946,541.65
其中: 营业收入	(十五)	6,138,116.60	8,077,653.94	5,946,541.65
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		6,065,684.06	8,089,158.31	5,958,565.64
其中: 营业成本	(十五)	5,701,000.21	7,551,486.67	5,874,691.32
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加		364,142.82	532,389.68	65,824.60
销售费用				
管理费用	(十六)	1,886.79	5,800.00	20,033.96
研发费用				
财务费用	(十七)	-1,345.76	-518.04	-1,984.24
其中: 利息费用				
利息收入		2,066.76	1,246.04	2,711.24
加: 其他收益	(十八)	1,462,220.87	1,595,150.04	1,616,190.04
投资收益 (损失以“-”号填列)				
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益 (损失以“-”号填列)				
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)				
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
信用减值损失 (损失以“-”号填列)				
资产减值损失 (损失以“-”号填列)				
资产处置收益 (损失以“-”号填列)				
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		1,534,653.41	1,583,645.67	1,604,166.05
加: 营业外收入	(十九)			34,033.52
减: 营业外支出	(二十)	633.14		
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		1,534,020.27	1,583,645.67	1,638,199.57
减: 所得税费用	(二十一)			
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,534,020.27	1,583,645.67	1,638,199.57
(一) 按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,534,020.27	1,583,645.67	1,638,199.57
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,534,020.27	1,583,645.67	1,638,199.57
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)				
六、其他综合收益的税后净额				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额		1,534,020.27	1,583,645.67	1,638,199.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,534,020.27	1,583,645.67	1,638,199.57
归属于少数股东的综合收益总额				
八、每股收益:				
(一) 基本每股收益 (元/股)				
(二) 稀释每股收益 (元/股)				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海明锦畜牧养殖有限公司  
现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2025年1-11月	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金				
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
代理买卖证券收到的现金净额				
收到的税费返还		340,181.28		
收到其他与经营活动有关的现金		7,420,236.14	1,493,146.68	1,206,081.72
经营活动现金流入小计		7,760,417.42	1,493,146.68	1,206,081.72
购买商品、接受劳务支付的现金				
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
拆出资金净增加额				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		1,524,780.89	1,069,532.50	912,555.02
支付其他与经营活动有关的现金		5,244,161.66	1,398,678.21	1,368,072.26
经营活动现金流出小计		6,768,942.55	2,468,210.71	2,280,627.28
经营活动产生的现金流量净额		991,474.87	-975,064.03	-1,074,545.56
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计				
投资活动产生的现金流量净额				
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金			1,050,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				400,000.00
筹资活动现金流入小计			1,050,000.00	400,000.00
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				
筹资活动产生的现金流量净额			1,050,000.00	400,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>				
加：期初现金及现金等价物余额		206,939.32	132,003.35	806,548.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,198,414.19	206,939.32	132,003.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



上海明铺畜牧养殖有限公司

所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2025年1-11月 上海明铺畜牧养殖有限公司所有者权益										所有者权益合计			
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	10,000,000.00								1,934,965.71		-32,329,528.45	-20,394,562.74		-20,394,562.74
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	10,000,000.00								1,934,965.71		-32,329,528.45	-20,394,562.74		-20,394,562.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额														
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	10,000,000.00								1,934,965.71		-30,795,508.18	-18,860,562.47		-18,860,562.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



上海明锦畜牧养殖有限公司  
所有者权益变动表(续)  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	2024年度										所有者权益合计			
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	10,000,000.00								1,934,965.71		-33,913,174.12	-21,978,208.41		-21,978,208.41
加:会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	10,000,000.00								1,934,965.71		-33,913,174.12	-21,978,208.41		-21,978,208.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额														
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	10,000,000.00								1,934,965.71		-32,329,528.45	-20,394,562.74		-20,394,562.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



**上海明喵畜牧养殖有限公司**  
**所有者权益变动表（续）**  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	股本		其他权益工具		资本公 积	储 存股 份	其他综合 收益	专项 储备	盈余公 积	一般风险 准备	未分配利润	小计	少数股东权 益	所有者权益合计
	10,000,000.00		优先股	永续债										
一、上年年末余额	10,000,000.00								1,934,965.71		-35,551,373.69	-23,616,407.98		-23,616,407.98
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	10,000,000.00								1,934,965.71		-35,551,373.69	-23,616,407.98		-23,616,407.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额											1,638,199.57	1,638,199.57		1,638,199.57
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	10,000,000.00								1,934,965.71		-33,913,174.12	-21,978,208.41		-21,978,208.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 上海明锦畜牧养殖有限公司

### 一、 公司基本情况

#### (一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海明锦畜牧养殖有限公司（以下简称“本公司”）由光明食品集团上海崇明农场有限公司出资设立，于 2014 年 03 月 06 日经批准成立，注册资本为人民币 1,000 万元。2018 年 6 月，光明食品集团上海崇明农场有限公司将本公司股权划转至上海五丰商务有限公司。

本公司统一社会信用代码：913102300886006599，组织形式：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册地址：上海市崇明区东平镇前进农场 222 号，法定代表人：周石立。

#### (二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所属行业为：农副食品加工业

企业法人营业执照规定经营范围：许可项目：牲畜饲养；食品销售；饲料生产；肥料生产；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食用农产品批发；食用农产品零售；进出口代理；货物进出口；技术进出口；畜牧业饲料销售；肥料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### (三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为上海五丰商务有限公司，集团总部为光明食品（集团）有限公司。

#### (四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告经管理层于 2026 年 2 月 13 日批准报出。

### 二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 11 月 30 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-11 月的经营成果和现金流量。

### 四、 重要会计政策和会计估计

#### (一) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### (二) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### (三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础,除特别说明的计价基础外,均以历史成本为计价原则。

#### (四) 现金及现金等价物的确定标准

现金,是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### (五) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

##### 1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,金融资产于初始确认时分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,分类为以摊余成本计量的金融资产:

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具):

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 所转移金融资产的账面价值;
- (2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 终止确认部分的账面价值;
- (2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

#### 5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本公司采用在当

前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### 6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

#### 7、 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的,同时交易双方准备按净额进行结算,或同时结清资产和负债时,金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

#### 8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同,如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的,相关利息、股利、利得、损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的,其发行、回购、出售、注销时,发行方应当作为权益的变动处理,不应当确认权益工具的公允价值变动,发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

### (六) 存货

#### 1、 存货的分类

存货分为在途物资、原材料、委托加工物资、在产品、低值易耗品、包装物、库存商品、发出商品、开发成本、开发产品、合同履约成本等。

#### 2、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

存货按成本进行初始计量,存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用先进先出法;低值易耗品领用时采用一次转销法摊销;周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

存货盘存制度采用永续盘存制。

#### 3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备;与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,则合并计提存货跌价准备。

#### 4、 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中,以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算,若持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

### (七) 合同资产

#### 1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

#### 2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、(五)金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

### (八) 长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的,被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响,是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为本公司联营企业。

## 2、 初始投资成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减时,调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的,按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整股本溢价,股本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

### (2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

## 3、 后续计量及损益确认方法

### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所

所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在

丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

#### 4、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### (九) 固定资产

#### 1、 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

#### 2、 固定资产分类及折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-30	0.00	3.33-5.00
机器设备	5-10	0.00	10.00-20.00

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	4-5	0.00	20.00-25.00
电子设备	3-10	0.00	20.00-33.33
办公设备及其他	5	0.00	20.00

### 3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

与固定资产有关的后续支出,在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时,计入固定资产成本;对于被替换的部分,终止确认其账面价值;所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

### 4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的,估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的,将固定资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为固定资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后,减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整,以使该固定资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的固定资产账面价值(扣除预计净残值)。

固定资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的,本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的,以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 5、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (十) 在建工程

### 1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

在建工程成本按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

### 2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十一) 无形资产

### 1、 无形资产的确认为

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

### 2、 无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

- (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预

见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 4、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

### 5、 开发阶段支出符合资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## (十二) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：装修费、租入固定资产的改良支出等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

## (十三) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## (十四) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

### 2、 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建

议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 3、 离职后福利

#### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### (十五) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## (十六) 收入

### 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

#### (十七) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；
- 2、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3、该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## (十八) 政府补助

### 1、 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在本公司能够满足其所附条件并且能够收到时，予以确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况进行会计处理:

- (一) 初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值;
- (二) 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益;
- (三) 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

#### (十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外, 本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产, 以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异, 除特殊情况外, 确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损), 且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 确认递延所得税负债, 除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时, 确认递延所得税资产。

资产负债表日, 对于递延所得税资产和递延所得税负债, 根据税法规定, 按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日, 本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时, 减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利, 且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行, 当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## (二十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

### 1、 本公司作为承租人

#### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 公司发生的初始直接费用；
- 公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“四、(九) 固定资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

## (2) 租赁负债

在租赁期开始日,本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括:

- 固定付款额(包括实质固定付款额),存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项;
- 购买选择权的行权价格,前提是公司合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权;

本公司采用租赁内含利率作为折现率,但如果无法合理确定租赁内含利率的,则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后,发生下列情形的,本公司重新计量租赁负债,并调整相应的使用权资产,若使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,将差额计入当期损益:

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化,或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的,本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债;
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动,本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是,租赁付款额的变动源自浮动利率变动的,使用修订后的折现率计算现值。

## (3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债,并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁,是指在租赁期开始日,租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁,是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的,原租赁不属于低价值资产租赁。

#### (4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的,公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- 1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- 2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,公司重新分摊变更后合同的对价,重新确定租赁期,并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,本公司相应调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,本公司相应调整使用权资产的账面价值。

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日,本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁,是指无论所有权最终是否转移,但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁,是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的,公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### (2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、(五) 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（五）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

## 五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

### （一） 会计政策变更

#### 1、 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

##### ①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### ②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### ③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2、执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会(2024)24 号,以下简称“解释第 18 号”),该解释自印发之日起施行,允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定,在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时,应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定,按确定的预计负债金额,借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目,贷记“预计负债”科目,并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时,如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的,应当按照会计政策变更进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	免征、6%、9%、13%
企业所得税	根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出的应纳税所得额;本集团其他子公司按照各自应纳税所得额根据各自适用所得税税率计提缴纳企业所得税	免征、25%

七、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
库存现金	1,087.45	1,087.45	1,087.45
银行存款	1,197,326.74	205,851.87	130,915.90
合计	1,198,414.19	206,939.32	132,003.35

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
1年以内(含1年)	6,814,694.08	8,984,970.77	6,605,580.19
1至2年	8,984,970.77	6,605,580.19	8,476,950.67
2至3年	6,605,580.19	8,476,950.67	15,537,972.53
3年以上	19,035,060.06	15,537,972.53	
小计	41,440,305.10	39,605,474.16	30,620,503.39
减：坏账准备			
合计	41,440,305.10	39,605,474.16	30,620,503.39

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

2025年11月30日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	41,440,305.10	100.00			41,440,305.10
其中：关联方组合	41,440,305.10	100.00			41,440,305.10
其他组合					
合计	41,440,305.10	100.00			41,440,305.10

2024年12月31日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合 合计计提坏账准备	39,605,474.16	100.00			39,605,474.16
其中：关联方组合	39,605,474.16	100.00			39,605,474.16
其他组合					
合计	39,605,474.16	100.00			39,605,474.16

2023年12月31日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合 计提坏账准备	30,620,503.39	100.00			30,620,503.39
其中：关联方组合	30,620,503.39	100.00			30,620,503.39
其他组合					
合计	30,620,503.39	100.00			30,620,503.39

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	2025.11.30			2024.12.31			2023.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	41,440,305.10			34,625,611.02			30,620,503.39		
其他组合									
合计	41,440,305.10			34,625,611.02			30,620,503.39		

(三) 其他应收款

项目	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款项	2,170,303.42	2,015,109.00	3,218,953.18
合计	2,170,303.42	2,015,109.00	3,218,953.18

1、 应收利息：无

2、 应收股利：无

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
1年以内(含1年)	416,803.42	261,609.00	1,465,453.18
1至2年			
2至3年			
3年以上	2,505,000.00	2,505,000.00	2,505,000.00
小计	2,921,803.42	2,766,609.00	3,970,453.18
减：坏账准备	751,500.00	751,500.00	751,500.00
合计	2,170,303.42	2,015,109.00	3,218,953.18

(2) 按坏账计提方法分类披露

2025年11月30日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	2,505,000.00	85.73	751,500.00	30.00	1,753,500.00
其中：上海市崇明区东平镇财政所	2,505,000.00	85.73	751,500.00	30.00	1,753,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	416,803.42	14.27			416,803.42
其中：关联方组合	416,803.42	14.27			416,803.42

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账龄组合					
合计	2,921,803.42	100.00	751,500.00		2,170,303.42

2024年12月31日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,505,000.00	90.54	751,500.00	30.00	1,753,500.00
其中：上海市崇明区 东平镇财政所	2,505,000.00	90.54	751,500.00	30.00	1,753,500.00
按信用风险特征组合 计提坏账准备	261,609.00	9.46			261,609.00
其中：关联方组合	261,609.00	9.46			261,609.00
账龄组合					
合计	2,766,609.00	100.00	751,500.00		2,015,109.00

2023年12月31日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,505,000.00	63.09	751,500.00	30.00	1,753,500.00
其中：上海市崇明区 东平镇财政所	2,505,000.00	63.09	751,500.00	30.00	1,753,500.00
按信用风险特征组合 计提坏账准备	1,465,453.18	36.91			1,465,453.18
其中：关联方组合	1,465,453.18	36.91			1,465,453.18
账龄组合					
合计	3,970,453.18	100.00	751,500.00		3,218,953.18

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	2025.11.30			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
上海市崇明区东平镇 财政所	2,505,000.00	751,500.00	30.00	预计无法收回
合计	2,505,000.00	751,500.00		

名称	2024.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
上海市崇明区东平镇 财政所	2,505,000.00	751,500.00	30.00	预计无法收回
合计	2,505,000.00	751,500.00		

名称	2023.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
上海市崇明区东平镇 财政所	2,505,000.00	751,500.00	30.00	预计无法收回
合计	2,505,000.00	751,500.00		

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	2025.11.30		2024.12.31		2023.12.31	
	其他应收款 项	坏账准备 计提比例 (%)	其他应收款 项	坏账准备 计提比例 (%)	其他应收款 项	坏账准备 计提比例 (%)
关联方组合	416,803.42		261,609.00		1,465,453.18	
其他组合						
合计	416,803.42		261,609.00		1,465,453.18	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022.12.31 余额	751,500.00			751,500.00
2022.12.31 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023.12.31 余额	751,500.00			751,500.00

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023.12.31 余额	751,500.00			751,500.00
2023.12.31 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024.12.31 余额	751,500.00			751,500.00

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2024.12.31 余额	751,500.00			751,500.00
2024.12.31 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025.11.30 余额	751,500.00			751,500.00

(四) 存货

1、 存货分类

类别	2025.11.30		2024.12.31		2023.12.31	
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料				177,337.45		177,337.45
合计				177,337.45		177,337.45

(五) 其他流动资产

项目	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
留抵进项税或预缴的其他税金	113.21		
合计	113.21		

(六) 固定资产

项目	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
固定资产	34,817,618.55	40,359,672.79	46,406,680.65
固定资产清理			
合计	34,817,618.55	40,359,672.79	46,406,680.65

1、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 2022.12.31	53,997,028.67	33,321,143.28	858,255.94	2,397,967.57	78,542.00	90,652,937.46
(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 2023.12.31	53,997,028.67	33,321,143.28	858,255.94	2,397,967.57	78,542.00	90,652,937.46
2. 累计折旧						
(1) 2022.12.31	15,880,308.50	19,086,959.76	858,255.94	2,307,152.40	78,542.00	38,211,218.60
(2) 本期增加金额	2,705,582.28	3,306,921.48		22,534.45		6,035,038.21
—计提	2,705,582.28	3,306,921.48		22,534.45		6,035,038.21
(3) 本期减少金额						
(4) 2023.12.31	18,585,890.78	22,393,881.24	858,255.94	2,329,686.85	78,542.00	44,246,256.81
3. 减值准备						
(1) 2022.12.31						
(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 2023.12.31						
4. 账面价值						
(1) 2023.12.31 账面价值	35,411,137.89	10,927,262.04		68,280.72		46,406,680.65
(2) 2022.12.31 账面价值	38,116,720.17	14,234,183.52		90,815.17		52,441,718.86

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
1. 账面原值					
(1) 2023.12.31	53,997,028.67	33,321,143.28	858,255.94	2,476,509.57	90,652,937.46
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 2024.12.31	53,997,028.67	33,321,143.28	858,255.94	2,476,509.57	90,652,937.46
2. 累计折旧					
(1) 2023.12.31	18,585,890.78	22,393,881.24	858,255.94	2,408,228.85	44,246,256.81
(2) 本期增加金额	2,706,565.12	3,328,662.21		11,780.53	6,047,007.86
—计提	2,706,565.12	3,328,662.21		11,780.53	6,047,007.86
(3) 本期减少金额					
(4) 2024.12.31	21,292,455.90	25,722,543.45	858,255.94	2,420,009.38	50,293,264.67
3. 减值准备					
(4) 2024.12.31					
4. 账面价值					
(1) 2024.12.31 账面价值	32,704,572.77	7,598,599.83		56,500.19	40,359,672.79
(2) 2023.12.31 账面价值	35,411,137.89	10,927,262.04		68,280.72	46,406,680.65

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
1. 账面原值					
(1) 2024.12.31	53,997,028.67	33,321,143.28	858,255.94	2,476,509.57	90,652,937.46
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额			510,175.94		510,175.94
—处置或报废			510,175.94		510,175.94
(4) 2025.11.30	53,997,028.67	33,321,143.28	348,080.00	2,476,509.57	90,142,761.52
2. 累计折旧					
(1) 2024.12.31	21,292,455.90	25,722,543.45	858,255.94	2,420,009.38	50,293,264.67
(2) 本期增加金额	2,481,018.33	3,051,274.65		9,761.26	5,542,054.24
—计提	2,481,018.33	3,051,274.65		9,761.26	5,542,054.24
(3) 本期减少金额			510,175.94		510,175.94
—处置或报废			510,175.94		510,175.94
(4) 2025.11.30	23,773,474.23	28,773,818.10	348,080.00	2,429,770.64	55,325,142.97
3. 减值准备					
4. 账面价值					
(1) 2025.11.30 账面价值	30,223,554.44	4,547,325.18		46,738.93	34,817,618.55
(2) 2024.12.31 账面价值	32,704,572.77	7,598,599.83		56,500.19	40,359,672.79

(七) 长期待摊费用

项目	2022.12.31	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少金 额	2023.12.31
其他	791,001.25		341,676.85		449,324.40
合计	791,001.25		341,676.85		449,324.40

项目	2023.12.31	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少金 额	2024.12.31
其他	449,324.40		173,395.61		275,928.79
合计	449,324.40		173,395.61		275,928.79

项目	2024.12.31	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少金 额	2025.11.30
其他	275,928.79		158,945.97		116,982.82
合计	275,928.79		158,945.97		116,982.82

(八) 应付账款

应付账款列示

账 龄	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内 (含 1 年)			
1—2 年 (含 2 年)			
2—3 年 (含 3 年)			
3 年以上	106,052.00	106,052.00	106,052.00
合计	106,052.00	106,052.00	106,052.00

(九) 应交税费

税费项目	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
增值税	676,577.48	906,968.83	658,246.08
城市维护建设税		45,348.44	32,912.30
房产税	274,133.04	88,153.33	
教育费附加		45,348.44	32,912.30
其他税费		8,077.65	
合计	950,710.52	1,093,896.69	724,070.68

(十) 其他应付款

项目	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
应付利息			
应付股利			
其他应付款项	79,867,938.43	82,515,938.43	81,415,938.43
合计	79,867,938.43	82,515,938.43	81,415,938.43

1、 应付利息：无

2、 应付股利：无

3、 其他应付款项

按款项性质列示

项目	2025.11.30	2024.12.31	2023.12.31
往来款	79,845,938.43	82,495,938.43	81,395,938.43
其他	22,000.00	20,000.00	20,000.00
合计	79,867,938.43	82,515,938.43	81,415,938.43

(十一) 递延收益

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
政府补助	22,332,099.76		1,595,150.04	20,736,949.72
合计	22,332,099.76		1,595,150.04	20,736,949.72

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
政府补助	20,736,949.72		1,595,150.04	19,141,799.68
合计	20,736,949.72		1,595,150.04	19,141,799.68

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.11.30
政府补助	19,141,799.68		1,462,220.87	17,679,578.81
合计	19,141,799.68		1,462,220.87	17,679,578.81

(十二) 实收资本

投资者名称	2022.12.31		本期增加	本期减少	2023.12.31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海五丰商务有限公司	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

投资者名称	2023.12.31		本期增加	本期减少	2024.12.31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海五丰商务有限公司	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

投资者名称	2024.12.31		本期增加	本期减少	2025.11.30	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海五丰商务有限公司	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

(十三) 盈余公积

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
法定盈余公积	1,934,965.71			1,934,965.71
合计	1,934,965.71			1,934,965.71

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
法定盈余公积	1,934,965.71			1,934,965.71
合计	1,934,965.71			1,934,965.71

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.11.30
法定盈余公积	1,934,965.71			1,934,965.71
合计	1,934,965.71			1,934,965.71

(十四) 未分配利润

项目	2025 年 1-11 月	2024 年度	2023 年度
调整前上年年末未分配利润	-32,329,528.45	-33,913,174.12	-35,551,373.69
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	-32,329,528.45	-33,913,174.12	-35,551,373.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,534,020.27	1,583,645.67	1,638,199.57
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	-30,795,508.18	-32,329,528.45	-33,913,174.12

(十五) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	2025 年 1-11 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务						
2. 其他业务	6,138,116.60	5,701,000.21	8,077,653.94	7,551,486.67	5,946,541.65	5,874,691.32
合计	6,138,116.60	5,701,000.21	8,077,653.94	7,551,486.67	5,946,541.65	5,874,691.32

(十六) 管理费用

项目	2025 年 1-11 月	2024 年度	2023 年度
专业服务费	1,886.79	5,800.00	9,433.96
其他			10,600.00
合计	1,886.79	5,800.00	20,033.96

(十七) 财务费用

项目	2025年1-11月	2024年度	2023年度
利息费用			
其中：租赁负债利息费用			
减：利息收入	2,066.76	1,246.04	2,711.24
汇兑损益			
手续费	721.00	728.00	727.00
合计	-1,345.76	-518.04	-1,984.24

(十八) 其他收益

项目	2025年1-11月	2024年度	2023年度
政府补助	1,462,220.87	1,595,150.04	1,616,190.04
合计	1,462,220.87	1,595,150.04	1,616,190.04

(十九) 营业外收入

项目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2025年1-11月	2024年度	2023年度	2025年1-11月	2024年度	2023年度
其他			34,033.52			34,033.52
合计			34,033.52			34,033.52

(二十) 营业外支出

项目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2025年1-11月	2024年度	2023年度	2025年1-11月	2024年度	2023年度
非流动资产 报废损失	135.58			135.58		
其中：固定资 产处置损失	135.58			135.58		
罚款	497.56			497.56		
合计	633.14			633.14		

(二十一) 所得税费用

所得税费用表

项目	2025年1-11月	2024年度	2023年度
当期所得税费用			
递延所得税费用			
合计			

(二十二) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2025年1-11月	2024年度	2023年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	1,534,020.27	1,583,645.67	1,638,199.57
加：信用减值损失			
资产减值损失			
固定资产折旧	5,542,054.24	6,047,007.86	6,035,038.21
生产性生物资产折旧			
油气资产折耗			
使用权资产折旧			
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	158,945.97	173,395.61	341,676.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	135.58		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）			
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）		177,337.45	

补充资料	2025 年 1-11 月	2024 年度	2023 年度
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,039,428.05	-7,603,789.14	-9,267,168.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,741,896.69	1,292,488.56	177,708.56
其他	-1,462,356.45	-2,645,150.04	
经营活动产生的现金流量净额	991,474.87	-975,064.03	-1,074,545.56
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
承担租赁负债方式取得使用权资产			
3、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	1,198,414.19	206,939.32	132,003.35
减：现金的期初余额	206,939.32	132,003.35	806,548.91
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	991,474.87	74,935.97	-674,545.56

#### 八、或有事项

截至 2025 年 11 月 30 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

#### 九、资产负债表日后事项

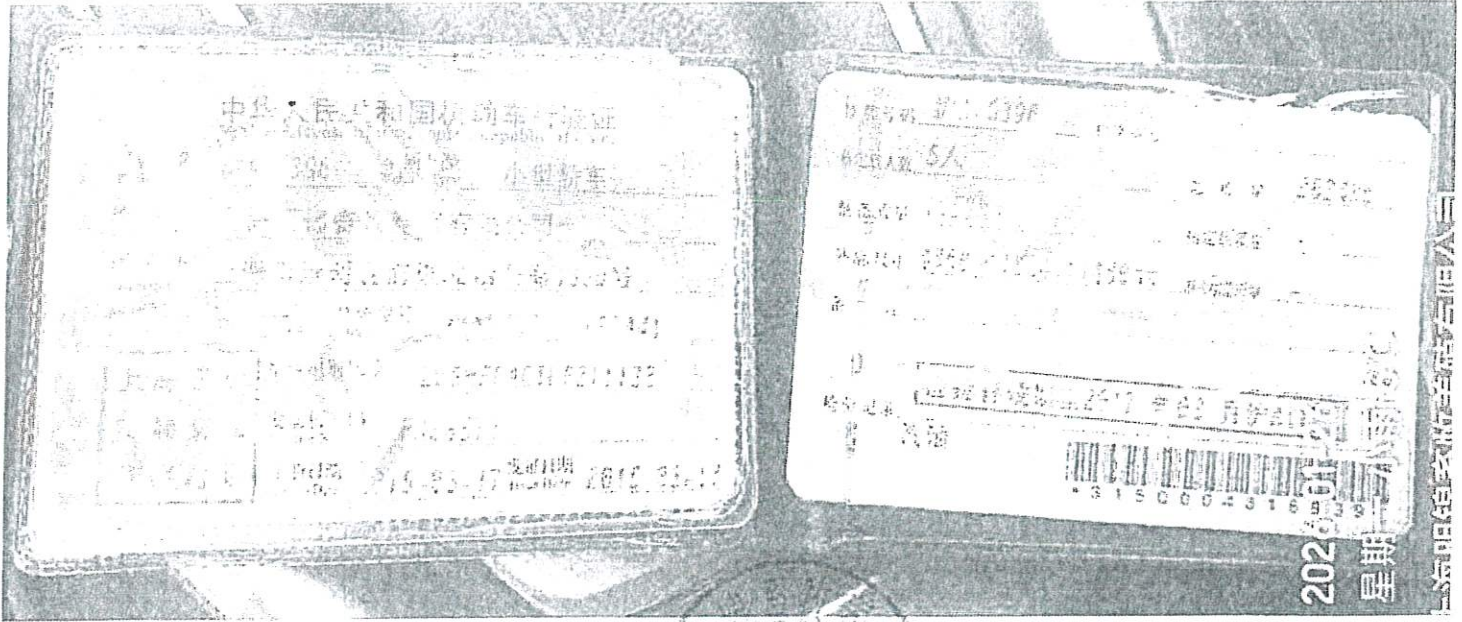
本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

#### 十、财务报表的批准

本财务报表已于 2026 年 2 月 13 日经本公司管理层批准。

上海明锦畜牧养殖有限公司

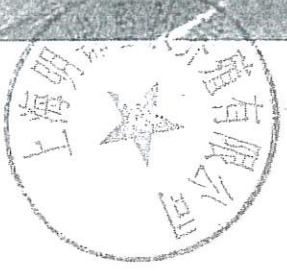
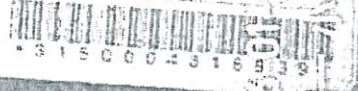
2026 年 2 月 13 日



中华人民共和国机动车行驶证

号牌号码: 沪A 30000  
车型: 小型新式  
所有人: 上海明...有限公司  
住址: ...  
有效期至: 2010.03.17

号牌号码: 沪A 30000  
车型: 小型新式  
所有人: 上海明...有限公司  
住址: ...  
有效期至: 2010.03.17



20200117

## 权属情况声明

上海东洲资产评估有限公司：

因光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司股权事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益进行评估，我方主要资产系位于上海上海市崇明区的前进畜牧二场生猪产业化建设项目，该项目对应的房屋建筑尚未办理产权证，房屋权属确归我公司所有，截止评估基准日 2025 年 11 月 30 日，该资产对外未涉及有抵押、担保事项。如因财产情况反映不实或因财产情况发生变动未书面通知贵单位知悉而涉及的一切后果或法律责任由我公司承担。

特此声明

上海明锦畜牧养殖有限公司

2026 年 3 月



## 上海市资产评估项目委托人一承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司股权事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 8、按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 11、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海益民食品一厂（集团）有限公司  
(委托人印章)

  
(委托人法定代表人签字)

二〇二六年三月

## 上海市资产评估项目委托人二承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司股权事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 8、按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 11、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海光明肉业集团股份有限公司

(委托人印章)

(委托人法定代表人签字)

二〇二六年三月



# 上海市资产评估项目被评估单位承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司股权事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 9、接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 10、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

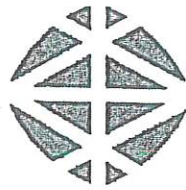
承诺人：上海明锦畜牧养殖有限公司  
(被评估单位印章)

\_\_\_\_\_  
(被评估单位法定代表人签字)

二〇二六年三月



# 资产评估委托合同



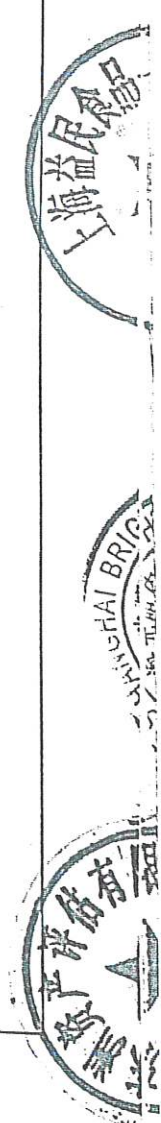
编 号：东洲评委（202602100）号

委托人一：上海益民食品一厂（集团）有限公司

委托人二：上海光明肉业集团股份有限公司

受托人：上海东洲资产评估有限公司

日期：        年    月    日





上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

依据《资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》以及国家其他有关法律、行政法规的规定,委托人、受托人叁方经友好协商一致,于 年 月 日就聘请上海东洲资产评估有限公司对 上海明锦畜牧养殖有限公司 (被评估单位/ (或) 评估标的) 进行资产评估事宜,达成本委托合同,以资共同遵守执行:

一、 评估目的 (可在“□”中打√确认评估目的,也可以具体表述或补充说明。)

- 股权收购/转让       对外投资       企业/股东增资       股权抵押
- 改制股份公司       改制有限公司       企业改制
- 资产收购/转让       资产处置       资产抵押       资产出租
- 企业破产/清算
- 财务目的
- 涉讼/仲裁资产评估
- 上述选项之外其他需要具体明确表述或补充说明的评估目的:

二、 评估对象和评估范围 (在“□”中打√确认,也可以具体表述或补充说明。)

(一) 评估对象

- 企业整体价值       股东全部权益价值       股东部分权益价值
- 全部资产及负债       部分资产、负债       业务资产组/单项资产

(二) 评估范围

- 全部资产及负债       全部资产       全部负债
- 部分资产       部分负债

需要具体表述或补充说明的评估对象和范围:

三、 评估基准日:

本委托合同叁方商定的本次评估基准日确定为 2025 年 11 月 30 日。

四、 评估报告使用范围:

(一) 委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为本委托合同项下之资产评估报告的合法使用人,除本委托合同约定的其他评估报告使用人外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本委托合同约定的其他评估报告使用人情况: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。(无约定划“/”)

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用

委托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 1 -





上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

人违反前述约定使用资产评估报告的,受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 评估报告使用人应当在本委托合同项下之资产评估报告明确载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。实际使用时应当关注评估报告成立的假设条件、评估依据,以及期后发生事项对评估结论的影响。

(四) 未经委托人书面许可,受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(五) 未征得受托人同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 五、 评估报告提交期限及方式

评估报告初稿提交日期:      /      年 /      月 /      日 (未约定划“/”)。

委托人和被评估单位提供评估所需的全部资料后,受托人于 10 个工作日内出具评估报告。

受托人应在评估报告完成后向委托人提交书面评估报告壹式 肆 份。

### 六、 服务费金额、支付时间及方式

(一) 本委托合同约定评估服务费用(人民币) 65,000.00 元,项目旅差费用另计(人民币)      / 元,委托人需负责向受托人支付费用总额为(人民币) 65,000.00 元,(大写): 陆万伍仟 元。本委托合同约定的服务费用其他支付人或承担方式: 本次评估服务费用由上海益民食品一厂(集团)有限公司支付 (未约定划“/”)。

#### (二) 支付时间进度约定

1. 受托人完成评估现场工作时,委托人应向受托人支付本合同约定评估服务费用的50%。

2. 若项目旅差费用单独计算,受托人完成评估现场工作时,委托人应据实向受托人支付项目旅差费用,或按本合同约定金额付清项目旅差费用。

3. 受托人向委托人提交初步评估报告沟通意见时,委托人应向受托人支付本合同约定评估服务费用的30%。

4. 受托人向委托人提交正式资产评估报告书,且收到受托人开具的与应付费用相同数额的增值税专用发票后十日内,一次性支付全部剩余评估服务费用。

#### (三) 支付方式一般采用银行票据支付或银行转账支付。

本委托合同约定的其他支付方式:      /      (未约定划“/”)。

(四) 如评估项目具体情况发生重大变化,导致评估工作量有较大幅度增加时,叁方应该协商酌情调整服务费用。

受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 2 -





上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

## 七、 参方的责任与义务

### (一) 委托人责任与义务

1. 委托人及有关当事人应当依法提供资产评估业务需要的资料, 并保证资料的真实性、完整性、合法性。恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。
2. 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。
3. 委托人和其他相关当事人应当按照相关法律法规、主管部门的要求出具资产评估工作所需要的《承诺函》、《重大事项声明函》、《关于资产评估有关事项的说明》等必要的文件。
4. 委托人和相关当事人应当确认交付给资产评估机构的所有资料及项目名称、公司名称等信息均不涉及国家秘密。
5. 委托人应当单独对评估目的所对应的经济行为的合法性负责, 受托人承接本委托合同约定的资产评估事宜不代表对其经济行为合法性的认可, 亦不能保证评估目的所对应经济行为最终的实现。

### (二) 受托人责任与义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则, 对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告, 是受托人及其资产评估专业人员的责任。
2. 受托人对委托人、被评估单位及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。除国家法律、行政法规规定及资产评估准则规定外, 未经委托人同意, 受托人不得将该资料提供给委托人以外第三人。
3. 对于因委托人、被评估单位及有关政府部门单位的原因, 造成评估工作无法按期完成、无法及时提交评估报告、或造成项目中(终)止等情形, 委托人及受托人共同确认属于订立合同时无法预知因素, 叁方互不追究责任, 受托人按照已完成的工作量收取服务费用及旅差费用。
4. 因委托人及被评估单位及其他相关当事人提供材料不当或不真实等原因, 一经发现, 经通知委托人后, 受托人有权单方面终止《资产评估委托合同》, 已收服务费用及旅差费用不予以退回。若受托人所收费用不足以覆盖已完成工作量的可以继续向委托人追偿。因上述原因对已出具的评估报告造成重大影响, 甚至形成错误结论, 由委托人自行负责, 由此给受托人造成损失的, 受托人可向委托人追偿。
5. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 经通知委托人后, 受托人有权单方面终止《资产评估委托合同》, 已收服务费用及旅差费用不予以退回。若受托人所收费用不足以覆盖已完成工作量的可以继续向委托人追偿。

受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 3 -





上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

### 八、 资产评估委托合同的变更

本委托合同构成委托人和受托人就本次评估工作的正式约定,并取代一切先前就本次评估工作所进行或达成的一切口头或书面的洽谈、陈述、承诺、安排和约定。

本委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中原约定的内容发生变化的,受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。任何一方认为确需对本委托合同的相关事项进行变更时,要求变更一方应及时通知对方,并由叁方协商一致完成变更。

### 九、 中止履行和解除委托合同的情形

1. 因委托人经济行为终止等原因造成评估业务终止,委托人应当按照受托人实际已完成的评估工作量支付相应的评估服务费,并应当向受托人出具关于评估业务终止的书面确认函。

2. 发生本合同第七条第(二)款第3,4,5项所列事由,本《资产评估委托合同》终止,并按照相关条款执行。

3. 因委托人或者其他相关当事人原因导致受托人评估人员执行评估程序受限,导致无法履行本委托合同,经通知委托人后,受托人可以单方解除本委托合同。受托人可以要求委托人按照受托人已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费和旅差费用。

4. 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的,经通知委托人后,受托人有权单方解除资产评估委托合同,已收服务费用及旅差费用不予以退还。若受托人所收费用不足以覆盖已完成工作量的可以继续向委托人追偿。

5. 本委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,互不承担违约责任,但需及时通知另一方,法律另有规定的除外。

### 十、 争议的解决与违约责任

如叁方发生争议,应本着友好协商的方式解决。无法协商解决的由受托人所在地法院诉讼解决。

### 十一、 合同的有效期限

本合同壹式贰份,叁方各执壹份,具有同等法律效力。本合同经叁方盖章签署后生效,并在合同约定事项全部完成日之前均有效。

受托人联系地址:上海市长宁区天山路1717号SOHO天山广场T2栋11楼

联系人:

联系电话:021-52402166(总机)

传真:021-62252086

- 4 -





上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

十二、 其他约定 (未约定请划“/”)

/

(本页以下无正文)

受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 5 -



扫描全能王 创建



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

(本页无正文, 仅为资产评估委托合同的盖章页)



委托人一 (盖章): 上海益民食品一厂(集团)有限公司

法定代表人 (或授权代表):

住所地址与邮编:

送达地址:

联系人:

联系电话:

传真号码:

受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 6 -





上海东洲资产评估有限公司

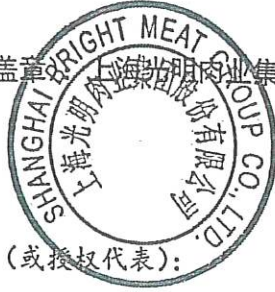
文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

(本页无正文, 仅为资产评估委托合同的盖章页)

委托人二 (盖章) 上海光明肉业集团股份有限公司



法定代表人 (或授权代表):

住所地址与邮编:

送达地址:

联系人:

联系电话:

传真号码:

受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 7 -



扫描全能王 创建



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

(本页无正文, 仅为资产评估委托合同的盖章页)

受托人(盖章): 上海东洲资产评估有限公司



法定代表人:

徐峰

住所地址与邮编: 上海市奉贤区金海公路 6055 号 11 幢 5 层 (201403)

送达地址:

签订日期: 年 月 日

签订地址: 上海市长宁区

受托人其他相关信息:

项目负责人: \_\_\_\_\_

联系方式: \_\_\_\_\_

地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

电话: 021-52402166

开户银行: 上海银行江苏路支行

银行账户: 31643400014419472

受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

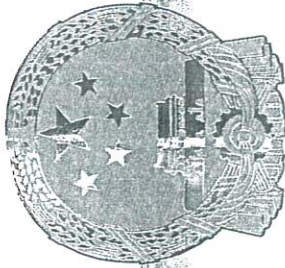
联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 8 -



扫描全能王 创建



# 营业执照

统一社会信用代码

91310120132263099C

证照编号: 26000000202412040749

扫描经营主体身份码  
了解更多登记、备案  
、许可、监管信息,  
体验更多应用服务。



名称 上海东洲资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 徐峰  
注册资本 人民币1000.0000万元整  
成立日期 1996年02月14日  
住所 上海市奉贤区金海公路6055号11幢5层

经营范围 一般项目: 资产评估; 从事证券、期货相关评估业务; 信息咨询服  
务(不含许可类信息咨询服务); 财务咨询; 企业管理咨询; 企业  
管理; 信息技术咨询服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术  
交流、技术转让、技术推广; 项目策划与公关服务; 咨询策划服  
务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2024年12月04日

请输入关键字

——评估精神

下午好！今天是：2025年08月04日 14:13:18 星期一

首页 协会介绍 新闻报道 法源制度 资格考试 会员管理 课题研究 国际交流

首页 - 新闻报道 - 要闻

从事证券服务业务资产评估机构备案名单 (截至2025年7月17日)

来源：财政部 发布时间：2025-07-17 浏览次数：358385

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
21	北京中和资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中镇资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA0001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限公司	91110102718715937D	2020/11/9

# 上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

## 上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 86 号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共 29 家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告，名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海市威蒙资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海京贤资产评估有限公司
14. 上海汇大资产评估有限公司
15. 上海安亚申资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海睿达资产评估有限公司
19. 上海大亚资产评估有限公司
20. 上海宏立信资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海亚瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普基资产评估有限公司
26. 上海德银资产评估有限公司
27. 上海利途资产评估有限公司

28. 上海朗瑞资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 33180131

会员姓名: 蔡东伦

证件号码: 330302\*\*\*\*\*1

所在机构: 上海东洲资产评估有限公司温州分公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

蔡东伦



(有效期至 2026-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 31000797

会员姓名: 陈林根

证件号码: 310107\*\*\*\*\*0

所在机构: 上海东洲资产评估有限公司浙江分公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2026-04-30 日止)

# 上海市资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海益民食品一厂（集团）有限公司、上海光明肉业集团股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 11 月 30 日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师蔡东伦、陈林根等人对贵方因光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司 100%股权事宜所涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字[2026]第 0350 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们作出如下承诺，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范的完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
- 11、承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：蔡东伦、陈林根

上海东洲资产评估有限公司  
(资产评估机构印章)



*蔡东伦*

(资产评估师印章并签字)



*陈林根*

(资产评估师印章并签字)

*徐峰*

(评估机构法定代表人签字)

二〇二六年三月

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司100%股权所涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益于2025年11月30日的市场价值进行了评估。资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明如下：

被评估单位申报的股东权益-1,886.05万元。本次评估值940.45万元，评估增值2826.5万元，分析如下：

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

### 1) 固定资产

固定资产账面净值3,481.76万元，评估净值为4,545.59万元，增值1,063.83万元，本次的评估增值原因主要有以下几点：

#### (1) 房屋建筑物

主要原因为：企业账面为房屋建筑物的原始取得成本，其取得时间较早，近几年房屋的建安成本上涨，致使评估增值。

(2) 机器设备：由于企业财务对机器设备是以企业会计折旧年限计提折旧，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

(3) 车辆：由于企业财务对车辆折旧采用平均年限法，账面价值已为零，而本次评估采用类似“余额折旧法”计算车辆成新率，从而使评估值更贴近市场价格，且本次在运输设备评估时加计了“沪牌”车牌费，致使评估增值。

(4) 电子设备：本次委估的电子设备部分已提足折旧，会计的残值不能反应设备的实际价值，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

### 2) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值11.70万元，评估值为6.42万元，减值5.28万元。主要原因系：部分长期待摊费用为房屋建筑物的修理费用，并入房屋建筑物评估，致使评估减值。

### 3) 负债

负债账面值为9,860.43万元,评估值为8,092.47万元,减值1,767.96万元。负债减值的主要原因是由于递延收益的对应的义务已完成,并已完成汇算清缴,评估为零。

# 光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司 100% 股权涉及的上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益价值评估说明

## 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 .....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	4
第三部分 资产评估说明 .....	5
第一章 评估对象与评估范围说明 .....	6
一、评估对象与评估范围内容 .....	6
二、实物资产的分布情况及特点 .....	6
三、被评估单位申报的其他无形资产情况 .....	7
四、长期投资的申报情况 .....	7
五、被评估单位申报的表外资产 .....	7
六、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额 .....	7
第二章 资产核实情况总体说明 .....	8
一、核实工作的组织、实施时间和过程 .....	8
二、影响资产核实的事项及处理方式 .....	10
三、核实结论 .....	10
第三章 资产基础法的评估 .....	11
第一节 流动资产的评估 .....	11
一、货币资金 .....	11
二、应收账款 .....	11
三、其他应收款 .....	12
四、其他流动资产 .....	12
第二节 负债的评估 .....	13
一、应付账款 .....	13
二、应交税费 .....	13
三、其他应付款 .....	13
四、递延收益 .....	13
第三节 房地产类的评估 .....	14
一、固定资产-房屋建筑物类 .....	14
第四节 设备类的评估 .....	23
一、固定资产-设备类 .....	23
第五节 其他的长期资产的评估 .....	34
一、长期待摊费用 .....	34
第六节 资产基础法评估结论 .....	35
第四章 收益法的评估 .....	36
一、收益法的应用前提及选择的理由 .....	36
二、评估思路及模型 .....	36
三、收益预测的假设条件 .....	38
四、企业资产、经营状况和财务分析 .....	40
五、历史数据分析、调整 .....	41
六、主要财务指标分析 .....	46

七、宏观经济发展状况.....	46
八、行业发展状况.....	50
九、企业现状分析.....	50
十、净利润预测合理性分析.....	50
十一、现金流的预测.....	54
十二、折现率的确定.....	56
十三、期末回收资产现值.....	60
十四、股东全部权益价值计算.....	61
十五、收益法评估结论.....	62
第四部分 评估结论及分析.....	63
一、评估结论.....	63
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	64
三、股东部分权益价值的溢价（或者折价）以及流动性.....	65

## 第一部分

---

### 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

## 第二部分

---

### 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位共同编写，单位负责人签字并加盖单位公章。

内容详见评估说明附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 第三部分

---

### 资产评估说明

本部分包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、评估技术说明（如资产基础法、收益法等）等。

## 第一章 评估对象与评估范围说明

### 一、 评估对象与评估范围内容

本次评估对象系截至评估基准日上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日上海明锦畜牧养殖有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 79,743,737.29 元，负债 98,604,279.76 元，净资产-18,860,542.47 元。

单位：元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	44,809,135.92
货币资金	1,198,414.19
应收账款	41,440,305.10
其他应收款	2,170,303.42
其他流动资产	113.21
二、非流动资产合计	34,934,601.37
固定资产	34,817,618.55
长期待摊费用	116,982.82
三、资产总计	79,743,737.29
四、流动负债合计	80,924,700.95
应付账款	106,052.00
应交税费	950,710.52
其他应付款	79,867,938.43
五、非流动负债合计	17,679,578.81
递延收益	17,679,578.81
六、负债总计	98,604,279.76
七、所有者权益（净资产）	-18,860,542.47

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

上述列入评估范围的资产及负债已经过会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

被评估单位已出具承诺函，承诺纳入评估范围的资产产权均归其所有，无产权纠纷。

### 二、 实物资产的分布情况及特点

公司委估资产中的实物资产全部分布在公司本部和厂房。实物资产包括：

金额单位：人民币元

项目	金额	分布地点
固定资产—房屋建筑物类	30,071,152.82	上海崇明区
固定资产—设备类	4,746,465.73	上海崇明区

### 1. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等

(1) 纳入评估范围的房屋建筑物主要包括分娩猪舍、育肥猪舍、保育猪舍、食堂等生猪养殖房屋及办公用房，房屋建筑物于 2016-2017 年投入使用。建筑主要采用混合结构。上述建筑物合计约为 39,031.00 平方米，均未办理产权证。

(2) 构筑物主要包括道路、下层式水泥氧化塘、围墙、全漏缝地板等养殖配套设施，主要于 2016 年投入使用。

(3) 上述房屋建筑物位于现光明农牧科技有限公司上海崇明分公司租赁的土地上，土地为农用地。

### 2. 设备类

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备总计 302 台(套)，主要包括猪舍喷淋消毒系统、沼气发电系统、全漏缝围栏饲养设备等生产设备；车辆为 1 辆轿车；电子设备主要有电脑、空调、打印机、办公桌椅等。上述设备主要是在 2015 年-2020 年之间购入，目前正常使用中。

### 三、 被评估单位申报的其他无形资产情况

无。

### 四、 长期投资的申报情况

无。

### 五、 被评估单位申报的表外资产

企业无表外资产的申报。

### 六、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

## 第二章资产核实情况总体说明

### 一、核实工作的组织、实施时间和过程

#### 1. 组织和实施时间

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由资产评估师蔡东伦（项目负责人）、资产评估师陈林根等人组成。被评估单位确定了财务人员为资产清查评估的联系人。

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2026年1月20日~1月25日	核实各类资产负债评估明细申报表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2026年1月26日~1月31日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明，收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

#### 2. 核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托人有关人员清查评估明细申报表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以被评估单位提供的评估基准日资产负债表为标准，以被评估单位填制的各类资产、负债评估明细申报表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

(1) 实物资产清查核实的主要方法是以评估明细申报表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细申报表，若有不符，查明原因，做好记录；二是被评估单位实际拥有资产与相关的资产评估明细申报表是否相符，并以实有资产为依据进行评估；

(2) 债权债务等权利义务性资产清查的方法是核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，发函证或替代性测试，判断内容的真实性及权利义务的对应性，确定债权收回的可能性；

对权利义务的真实性的要求进行分析。

各项资产负债核实方法具体如下：

◆**现金**：评估人员检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。对企业人员的现金盘点过程进行监督，根据盘点结果编制库存现金盘点表，然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金，确定现金的清查结果与企业在资产评估明细申报表中填报的数额是否相符。

◆**银行存款**：评估人员核查被评估单位各类银行存款账户，收集各开户银行账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。确定经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额是否相符。

◆**应收款项**：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，如：租赁合同、发票等资料，并根据重要性原则向债务人发询证函。

◆**固定资产—房屋建筑物**：主要以企业填报的《资产申报表》、相关许可证、或提供的相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘察的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

◆**固定资产—设备**：评估人员在企业设备管理人员的陪同下，根据企业填报的设备申报明细表对设备的编号、名称、原值构成、购置年月、数量、规格型号等进行了清查核实。设备的产权归属以购置发票、购置合同、账簿记录等为主要依据，车辆则通过核对车辆行驶证确定其产权归属；设备数量的清查以现场逐台清点的方法进行，设备的实存数量以固定资产账、卡、物三者相符作为判断的依据。

根据该企业的特点，对企业的生产制造、工艺流程和设备的总体情况以及主要设

备的特性等进行深入了解。评估人员将所纳入本次评估范围的设备进行清查核实，了解其购入过程，到现场对设备的运行、维护状况进行了实地勘察，并观察其工作环境及使用状况。并向设备操作和维护人员就设备的使用维护情况、设备的运行性能状况及技术指标等情况进行了解。

◆长期待摊费用：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，了解入账依据、摊销年限，并抽查有关摊销凭证。

◆负债：对各项负债，主要通过核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、评估明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，发函证或替代性测试，判断内容的真实性及权利义务的对应性，确定债权收回的可能性，对权利义务的真实性负责进行分析。

## 二、影响资产核实的事项及处理方式

无。

## 三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

### 1. 资产核实结论

经清查，此次委估的资产账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况，也不存在盘亏、盘盈情况。

资产核实结果与账面记录不存在明显的差异。

### 2. 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形资产

本次评估范围内的建筑物尚未办理产权证，被评估单位已出具说明权属归其所有，不存在法律纠纷。

### 3. 企业申报的账外资产的核实结论

企业未申报账外资产。

## 第三章 资产基础法的评估

### 第一节 流动资产的评估

在履行了必要的评估程序后，流动资产的评估结果如下：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	1,198,414.19	1,198,414.19	0.00	0.00
应收账款	41,440,305.10	41,440,305.10	0.00	0.00
其他应收款	2,170,303.42	2,170,303.42	0.00	0.00
其他流动资产	113.21	113.21	0.00	0.00
流动资产合计	44,809,135.92	44,809,135.92	0.00	0.00

流动资产各科目的具体评估过程如下：

#### 一、 货币资金

##### 1. 现金

现金全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

##### 2. 银行存款

评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则收集被评估单位的银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

#### 二、 应收账款

应收账款账面系该公司应收的租金和资产款。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了租赁发票、合同等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务

人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

同时，评估人员对于应收账款进行账龄分析，明细如下：

序号	账龄	2025年11月30日				账面净值(万元)
		账面原值(万元)	比例	坏账准备(万元)	计提比例	
1	1年以内	6,814,694.08	16.44%			6,814,694.08
2	1~2年	8,984,970.77	21.68%			8,984,970.77
3	2~3年	6,605,580.19	15.94%			6,605,580.19
4	3年以上	19,035,060.06	45.93%			19,035,060.06
5	合计	41,440,305.10	100.00%			41,440,305.10

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，企业提供的历年催债资料，债务人无力偿还的相关依据，对个别认定收不回的款项评估为零；在难以具体确定收不回账款的数额时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，按财会上估算坏账准备的方法，从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

经过评估人员账龄清查，该公司的应收账款主要为集团内关联单位往来，基本无产生坏账的可能性，应该能够全额回收，故应收账款按账面值评估。

### 三、其他应收款

其他应收款账面主要为代收代付的水电费和保证金等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。同时，评估人员进行了其他应收账款的性质进行了分析，其他应收款主要为复垦保证金，企业已按照单项计提减值准备，从其他应收款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

### 四、其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税进项税，按核实后的账面值确定评估值。

## 第二节 负债的评估

在履行了必要的评估程序后，负债的评估结果如下：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	106,052.00	106,052.00	0.00	0.00
应交税费	950,710.52	950,710.52	0.00	0.00
其他应付款	79,867,938.43	79,867,938.43	0.00	0.00
递延收益	17,679,578.81	0.00	-17,679,578.81	-100.00
负债合计	98,604,279.76	80,924,700.95	-17,679,578.81	-17.93

### 一、 应付账款

应付账款主要是公司应付的货款款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

### 二、 应交税费

应交税费账面值主要为增值税、房产税等。评估人员核对了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

### 三、 其他应付款

其他应付款账面值主要为关联方借款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值属实，按照账面值评估。

### 四、 递延收益

递延收益是指尚待确认的收入或收益，也可以说是暂时未确认的收益。经过核查：递延收益主要是由财政补贴的猪场建设资金，企业已完成猪场的建设，无后续义务，并完成所得税汇算清缴，评估为零。

### 第三节 房地产类的评估

本节包括固定资产-房屋建筑物类。本次评估结果如下：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-房屋建筑物类	30,071,152.82	35,585,414.46	5,514,261.64	18.34
房地产类评估汇总	30,071,152.82	35,585,414.46	5,514,261.64	18.34

#### 一、 固定资产-房屋建筑物类

固定资产-房屋建筑物类的评估汇总情况如下：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净额	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	36,495,933.05	20,443,530.28	41,421,523.00	23,835,462.74	13.50	16.59
构筑物及其他辅助设施	17,262,671.62	9,627,622.54	19,944,728.00	11,749,951.72	15.54	22.04
合计	53,758,604.67	30,071,152.82	61,366,251.00	35,585,414.46	14.15	18.34

##### 1. 评估范围

本次固定资产—房屋建筑物的评估范围为上海明锦畜牧养殖有限公司位于上海市崇明县进前农场的生猪养殖场所。账面情况见下表：

单位：元

序号	科目名称	账面原值（元）	账面净值（元）
1	固定资产—房屋建筑物	36,495,933.05	20,443,530.28
2	构筑物及其他辅助设施	17,262,671.62	9,627,622.54

##### 2. 房屋建筑类执行的会计政策

企业的房屋建筑物账面原值计量采用历史成本，没有经过评估作价调整，是由原始造价和装修成本等组成。

##### 3. 资产核实方法

根据企业填报的《资产申报表》、企业提供相关说明为主要依据对被评估建筑物逐一进行了现场调查，确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的方法予以确定面积。

评估人员对被评估单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各

类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

#### 4. 评估对象概况和现场勘察

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。

(1) 纳入评估范围的房屋建筑物主要包括分娩猪舍、育肥猪舍、保育猪舍、食堂等生猪养殖房屋及办公用房，房屋建筑物于 2016-2017 年投入使用。建筑主要采用混合结构。上述建筑物合计约为 39,031.00 平方米，均未办理产权证。

(2) 构筑物主要包括道路、下层式水泥氧化塘、围墙、全漏缝地板等养殖配套设施，主要于 2016 年投入使用。

(3) 上述房屋建筑物位于现光明农牧科技有限公司上海崇明分公司租赁的土地上，土地为农用地，未办理产权证。

#### 5. 评估方法

##### 5.1 评估方法简介

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

(1) 对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估；

(2) 有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法；

(3) 收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法；

(4) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法；

(5) 在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

## 5.2 本次评估方法和技术路径

根据《资产评估执业准则——不动产》第四章第十六条，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

本次评估对固定资产—房屋建筑物采用成本法进行评估。

建筑物为属于为养殖生猪专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

### 5.2.1 成本法

成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：重置全价×综合成新率

#### 1. 重置全价的确定：

重置全价=建安工程造价+待摊投资+资金成本-可抵扣增值税

##### (1) 建安工程造价的确定

本次评估建安工程造价主要采用重编预算法，其中：

建筑物包括位于厂区内的办公楼、猪舍、食堂和构筑物，根据企业提供的资料及评估人员现场勘查确定委估房产的工程量，参照基准日各地工程造价信息网公布的主要材料价格信息对主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装的重置造价。

##### (2) 待摊投资的确定

包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、可行性研究费、环境影响评价费等。详细情况见下表。

待摊投资取费表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.44%	工程造价	参照财建[2016]504号
二	勘察设计费	2.62%	工程造价	参考市场定价
三	工程监理费	1.35%	工程造价	参考市场定价

四	招投标代理服务费	0.33%	工程造价	参考市场定价
五	可行性研究费	0.09%	工程造价	参考市场定价
六	环境影响评价费	0.02%	工程造价	参考市场定价

### (3) 资金成本

资金成本主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及待摊投资费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算；利率根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR为3.00%。

资金成本 = (建安工程造价 + 待摊投资) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

#### 2. 成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

(1) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和理论成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 打分法技术测定成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

其中：

(A) 理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，结合农业生产设施复垦还耕承诺书中确定的经营期限，确定尚可使用年限。

(B) 打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、

电气、消防设施、通风通暖), 根据勘查状况来确定各部分的完好分值, 并对各部分赋予权重, 最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式:

$$\text{成新率} = (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$$

(C) 综合成新率的确定:

综合成新率采用加权平均法, 年限法权数取 4, 技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为:

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} \times \text{权数} + \text{打分法技术测定成新率} \times \text{权数}) \div \text{总权数}$$

(2) 对于结构相对简单的建(构)筑物, 采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率, 计算公式:

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

## 6. 典型案例

### 6.1 成本法评估过程

例 1: 建筑物评估明细表序号 7-场外宿舍(西)

(1) 房屋建筑物概况

实物状况: 查阅有关资料并现场勘查, 该建筑为员工宿舍, 共 1 层, 混合结构。

其建筑简况参数如下:

建筑特征		结构特征		建筑装璜	
建筑面积	416	跨度	6.40	柱、梁	涂料
层数	1	层高	2.5	内墙	涂料
基础	条形	柱距	4.0	外墙	涂料
结构类型	混合	外墙	砖墙	门窗	塑钢
建造年月	2017/6/30	内墙	砖墙	楼地面	地砖

(2) 单位面积重置价格

采用重编预算法, 根据《上海市建筑和装饰工程概算定额》(2020), 参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后, 确定不含税重置全价。

不含税重置全价计算表

明细表序号	7	建筑面积	416.00	
权证编号		层数	1	
建筑物名称	场外宿舍(西)	层高	2.50	
结构	混合	跨度	6.40	
建造年月	2017/6/30	跨数	1	
起重设备	无	柱距	4.00	
电梯	无	基础	条形	
建筑周期	1	年		
序号	费用名称	计算公式	计费率	金额
1	直接费	人工费, 材料费, 机械费之和		640,007.00
2	其中人工费	人工费		274,503.17
3	企业管理费和利润	[2]×合同约定费率	25.88%	71,041.00
4	安全防护、文明施工措施费	([1]+[3])×相应费率	2.80%	19,909.00
5	施工措施费	(按规定计算)	1.94%	12,416.00
6	小计	[1]+[3]+[4]+[5]		743,373.00
7	工料机价差	结算价差		
8	工程排污费	按本市规定计入建设工程材料价格信息发布的水费价格内		
9	社会保障费	[2]×相应费率	38.42%	105,464.00
10	住房公积金	[2]×相应费率	1.96%	5,380.00
11	税前土建工程造价	[6]+[7]+[8]+[9]+[10]		854,217.00
12	税前安装工程造价		10.00%	85,421.70
13	不含税工程单价	([11]+[12])÷建筑面积		2,259.00

序号	名称	计算方法	费率	金额
1	不含税建安合计	不含税工程单价×建筑面积		939,744.00
2	含税建安合计	[1]×(1+税率)	9.00%	1,024,321.00
3	项目建设管理费	[2]×费率	1.44%	14,750.00
4	勘察设计费	[2]×费率	2.62%	26,837.00
5	工程监理费	[2]×费率	1.35%	13,828.00

6	招投标代理服务费	[2]×费率	0.33%	3,380.00
7	可行性研究费	[2]×费率	0.09%	922.00
8	环境影响评价费	[2]×费率	0.02%	205.00
9	资金成本	[2]~[8]×施工年限×费率÷2	3.00%	16,264.00
10	含税重置全价	[2]~[9]		1,100,507.00

根据上述计算确定含税重置全价 1,100,507.00 元（取整数）。

### （3）成新率

#### ①年限法理论成新率的确定：

计算公式：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

已使用年限：该房产于 2017 年 6 月投入使用，已使用 8.4 年。

尚可使用年限：依据用地单位签署的农用生产设施设备复垦还耕承诺书，需在 2043 年 12 月前归还农业生产设施用地，故建筑的经济寿命为 26 年，尚可使用 17.6 年。

故，该宿舍尚可使用年限为 17.6 年。

按公式计算：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$= 17.6 \div (17.6 + 8.4) \times 100\%$$

$$= 68\% (\text{取整})$$

#### ②打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计
结构部分	基础	25	有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定	18	70
	承重构件	25	基本完好	18	
	非承重墙	15	外墙面稍有风化，轻微裂缝预制墙板缝处不够密实，稍有渗水，局部破损。	10	
	屋面	20	个别渗漏，保温层、隔热层有局部损坏，卷材防水稍有空鼓，翘边和封口不严。油毡防水发现龟裂。刚性防水稍有纤维裂缝，块体防水层稍有脱壳，排水基本畅通。	14	
	楼地面	15	整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、硬木地板面稍有磨损，油漆尚好。块料面层有缝，局部脱落。	10	

装修部分	门窗	28	少量开关不灵,油漆尚好	19	71
	外装饰	24	稍有空鼓、裂缝和风化	18	
	内装饰	24	稍有空鼓、裂缝和风化	17	
	顶棚	24	少量面层破裂	17	
设备部分	给水	25	上水基本畅通。	18	70
	排水	25	下水基本畅通,卫生器具基本完好。	18	
	电力	31	设备基本完好。	21	
	照明	19	线路照明装置基本完好。	13	

根据评估人员的经验及判断该类房屋建筑物,评分修正系数:结构部分为0.7、装修部分为0.2、设备部分为0.1。则成新率为:

按公式计算:

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

$$= (70 \times 0.7 + 71 \times 0.2 + 70 \times 0.1) \div 100 \times 100\%$$

$$= 70\% \text{ (取整)}$$

③综合成新率的确定:

综合成新率采用加权平均,理论年限法权数取40%,技术打分法权数取60%。则综合成新率公式为:

成新率 = (年限法理论成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

$$= (68\% \times 40\% + 70\% \times 60\%) \div 100$$

$$= 69\%$$

(4) 评估价值:

公式:

评估价值 = 重置全价 × 成新率

$$= 1,100,507.00 \times 69\%$$

$$= 759,349.83 \text{ 元 (取整)}$$

## 7. 评估增减值分析

固定资产房屋建筑评估增值的主要原因是:

委估固定资产—房屋建筑物取得时间较早,评估基准日造价上涨。



## 第四节 设备类的评估

本节包括固定资产-设备等。

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-设备	4,746,465.73	9,870,524.00	5,124,058.27	107.96
设备类评估合计	4,746,465.73	9,870,524.00	5,124,058.27	107.96

### 一、 固定资产-设备类

固定资产-设备类的评估汇总情况如下：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净额	原值	净值	原值	净值
机器设备	32,918,499.28	4,647,285.94	27,065,600.00	9,242,366.00	-17.78	98.88
车辆	348,080.00	0.00	251,757.00	161,721.00	-27.67	
电子设备	3,117,577.57	99,179.79	2,138,900.00	466,437.00	-31.39	370.29
合计	36,384,156.85	4,746,465.73	29,456,257.00	9,870,524.00	-19.04	107.96

#### 1. 评估范围

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备总计 302 台（套），主要包括猪舍喷淋消毒系统、沼气发电系统、全漏缝围栏饲养设备等生产设备；车辆为 1 辆轿车；电子设备主要有电脑、空调、打印机、办公桌椅等。上述设备主要是在 2015 年-2020 年之间购入，目前正常使用中。

#### 2. 设备类执行的会计政策

企业的设备账面原值没有经过评估作价调整，是由原始采购成本和相关安装、调试等成本组成。

折旧政策为：

机器设备的折旧年限为 5-10 年。

运输车辆的折旧年限为 4-5 年。

电子设备的折旧年限为 3-5 年。

### 3. 资产核实过程和方法

#### 3.1 现场勘察和调查

经现场勘察：

现场勘察和清查核实表明，企业设备管理工作规范，设备账、卡、物相符，设备的维护保养良好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，设备的维护保养能正常开展，在用设备和仪器能满足生产经营活动需要。

##### (1) 制定现场工作计划

评估人员与企业相关设备管理人员接洽，根据企业设备特点提出需要提供的相关资料清单，制定现场设备勘察工作计划。

##### (2) 现场勘察

评估人员对该部分资产进行了清查核实，主要核对设备的规格型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

A. 对价值量较小的一般设备及电子类设备，评估专业人员采用目测法，以其丰富的经验作一般性技术判定。

##### (3) 调查沟通

召开有关设备管理员和评估师参加的座谈会，全面分析已掌握的情况，并进一步补充完善，以便对设备的历史与现状作更全面的了解，对设备的技术先进性、经济性等指标进行考量，从而综合判定设备是否存在功能性贬值和经济性贬值等情况。

##### (4) 收集资料

详细了解并收集设备管理、维修情况，调查设备账面价值构成情况和依据，查阅并复印了设备的采购合同、发票和付款凭证等。

##### (5) 分析处理

利用我公司建立的价格信息库和询价网络，确定主要设备的购置价格，以最终合理确定设备的重置全价；

根据所有现场勘察记录以及向有关工作人员了解的关于设备利用率、维护保养、故障率等情况，在全面了解设备的历史与现状的基础上，结合设备的运行状况、技术性

能、可靠性指标及修理改造等情况，经过综合分析和对比，作为合理确定设备成新率的依据；

### 3.2 评估过程

(1) 通过公司建立的价格信息整理统计资料和市场询价网络渠道，确定设备的现行购置价格，并按照相关行业的取费标准确定运杂、基础、安装等各项费用，合理确定设备的重置全价；

(2) 根据评估人员现场勘察记录、设备检测报告以及向企业有关工作人员了解的关于设备利用率、维护保养、故障率等情况，在全面了解设备的历史与现状的基础上，结合设备的运行状况、技术性能、可靠性指标及修理改造等情况，经过综合分析和对比，合理确定设备的成新率；

(3) 评估人员综合分析设备评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复核，在初步审核修改的基础上进行汇总。

### 3.3 评估依据

- (1) 设备购置合同和发票；
- (2) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）；
- (3) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 第 50 号）；
- (4) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》 财税〔2016〕36 号；
- (5) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- (6) 《关于调整增值税税率的通知》 财税〔2018〕32 号；
- (7) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号；
- (8) 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
- (9) 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
- (10) 评估人员收集的其他资料。

#### 4. 评估方法选择的介绍

##### 4.1 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

##### (1) 机器设备及其他电子设备

###### A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行含税市场购置价格确定。

重置全价计算公式：

$$\text{设备重置全价（含增值税）} = \text{设备购置价（含增值税）} + \text{运杂费（含增值税）} + \text{安装调试费（含增值税）} + \text{前期工程及其他费用（含增值税）} + \text{资金成本}$$

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行含税市场购置价格确定。

###### ①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效

的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

### ②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

### ③资金成本的确定

本次评估对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

#### B. 综合成新率的确定

△综合成新率=理论成新率×调整系数K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数  $K=K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

#### C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

### (2) 运输车辆设备

#### A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

#### B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

### C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

△沪牌价值参考基准日上海市单位非营业客车额度拍卖价格确定

## 5. 评估举例

### 例 1：固定资产-机器设备评估明细表第 18 项

设备名称：变压器及设施

设备型号：s13-m-630/10

生产厂家：常州东方三环电气有限公司

数量：1 套

启用年月：2016 年 12 月

账面原值 355,353.00 元，

账面净值 38,496.42 元。

#### （1）重置全价的确定：

根据产权持有人提供的决算材料，账面原值含待摊费用，上述设备的含税合同价为 329,000.00 元，查询同类设备价格指数，2016 年设备价格指数为 98.5，2025 年设备价格指数为 98.7，故价格指数调整=98.7÷98.5=1.0019，年技术进步因数调整比例为 -2%，该设备已使用 8.9 年，技术进步因数调整 0.8216，故经价格指数调整后的含税重置现价：

$$= 329,000.00 \times 1.0019 \times 0.8216$$

$$= 271,000.00 \text{ 元（取整）}$$

重置全价=重置现价+合理费用

$$= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装基础费率}) + \text{资金成本} + \text{前期费用}$$

## ②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费前期费用参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。因设备重置价值中已包含了运杂费、安装调试费，故运杂费、安装调试费不单独计算。前期工程及其他费用依据财政部财建[2016]504号文件《基本建设财务管理规定》，及市场定价测算。

## ③资金成本的确定

项目周期为1年，评估基准日同期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）3.0%，资金视均匀投入：

重置全价计算表

序号	项目	付款比例	周期(年)	费率/税率/利率	计算公式	金额
1	重置现价					271,000.00
2	工程建设管理费			1.44%	(1) × 工程建设管理费率	3,902.40
3	工程建设其他费			4.41%	(1) × 工程建设其他费率	11,951.10
4	工程建设管理费、其他费小计				(2) + (3)	15,853.50
5	运杂费			0%	(1) × 运杂费率	-
6	基础费			0%	(1) × 基础费率	-
7	安装费			0%	(1) × 安装费率	-
8	基础费、安装费小计			0%	(6) + (7)	-
9	资金成本	均投	1.00	3.00%	【(1) + (4) + (8)】 × 建设周期 × 利率 × 0.5	4,302.80
10	资金成本小计				-9	4,302.80
11	重置全价(取整)				(1) + (4) + (5) + (8) + (10)	291,200.00

该型号的设备的重置全价为 291,200.00 元（取整）

## (2) 成新率的确定:

该设备一般经济使用寿命为 25 年，现已使用 8.92 年，据估测尚可使用 16 年。

综合成新率= 理论成新率 × 调整系数 K

理论成新率=尚可使用年限 ÷ (已使用年限+尚可使用年限) × 100%

$$= 16 \div (8.92 + 16) \times 100\%$$

$$= 64\%$$

调整系数  $K=K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

该设备原始制造质量较好，故  $K1= 1.00$ ；

该设备整体的维护保养工作较好，故  $K2=1.00$ ；

该设备运行时间较长，设备整体运行状况一般，故  $K3=1.00$ ；

该设备自投入使用以来，设备使用频率正常，故  $K4= 1.00$ ；

该设备所在的车间，环境状况一般，故  $K5= 1.00$ ；

综合成新率=理论成新率  $\times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

$$=64 \times 1.00$$

$$=64\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值=重置全价  $\times$  成新率

$$= 186,368.00 \text{ 元}$$

#### 例 2：固定资产-运输设备评估明细表第 1 项

车辆牌号：沪 AVG396

车辆名称及规格型号：福特牌 CAF7200A41

生产厂家：长安福特汽车有限公司

启用年月：2015 年 3 月

已行驶里程：361,476.00 公里

##### (1) 重置全价的确定

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用

经查询易车网等相关类型报价，确定该车辆的重置现价为 100,000.00 元。

车辆购置税为不含税购置价的 10%。

其他费用=1000 元（包括手续费等）

重置全价计算表：

序号	项目	费率/ 税率	计算公式	金额
1	车辆重置现价			100,000.00
3	车辆购置税	10%	(1) /1.13 $\times$ 车辆购置税率	8,849.56

4	其他费用			1,000.00
5	重置全价		(1) + (3) + (4)	109,849.56
7	取整			109,800.00

重置全价为 109,800.00 元（取整）。

(2) 综合成新率的确定

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

该车辆系轿车，经济使用年限为 15 年，报废行驶里程数为 600000 公里，现已使用 10.7 年，已行驶 316,476.00 公里。

①年限成新率的确定

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$  = 车辆使用首年后的成新率

$N$  = 车辆经济耐用年限 = 15 年

$1/N$  = 车辆平均年损耗率 =  $1/15$

$n$  = 车辆实际已使用年限 = 10.7 年

$$d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$$

$$= 1 - 0.8348$$

$$= 0.1652$$

$$\begin{aligned}
 \text{年限成新率} &= (1-d)^n \times 100\% \\
 &= (1-0.1652)^n \times 100\% \\
 &= 0.8348^{10.7} \times 100\% \\
 &= 15\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

### ②修正系数 K 的确定

$$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

该车辆系长安福特制造，原始制造质量处于行业中等水平，故  $K1=1.00$ ；

该车辆按常规进行维护保养，行驶感觉良好，故  $K2=1.00$ ；

该车辆运行无异常，电气操控系统和电子仪表系统运行状况良好，故  $K3=1.00$ ；

车辆利用率修正系数  $K4$  的确定：

该车辆已使用 10.7 年，已行驶 316476 公里，

已使用年限额定行驶里程 = 报废行驶里程数 ÷ 经济使用年限 × 已使用年限

$$= 600000 \div 15 \times 10.7$$

$$= 428000 \text{ 公里}$$

实际行驶里程与额定行驶里程差异 =  $316476 - 428000 = -111,524.00$  公里

车辆利用率修正系数  $K4 = 1 - (-111,524.00 \div 600000) = 1.19$

该车辆停放于厂区，环境状况一般，故  $K5=1.00$ ；

综合成新率 = 年限成新率 ×  $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

$$= 15\% \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.19 \times 1.00$$

= 18% (取整)

### (3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= 109,800.00 \times 18\%$$

$$= 19,764.00 \text{ 元}$$

### 例 3：固定资产-电子设备评估明细表序号 273 项

设备名称：格力空调 1.5 匹

制造厂家：格力

启用年月：2019 年 12 月

数量：23 台

账面原值：70,357.00 元

账面净值：3,517.85 元

(1) 重置全价的确定

重置全价=重置现价+合理费用

=重置现价×(1+运杂安装基础费率)+资金成本

经查询《ZOL 产品报价》获得的信息格力空调 1.5 匹重置现价为 2,000.00 元；

运杂安装基础费：该电子类设备购置价含运费、安装费用；

资金成本：设备为现货供应，故资金成本不计；

重置全价=重置现价=2,000.00

(2) 成新率的确定

该设备属于一般电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率。

该设备已使用 6 年，据估测尚可使用 2 年。

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

=2÷(2+6)×100%

=25%

(3) 评估值的确定

评估值=重置单价×成新率×数量

=2000×25%×23

=11,500.00 元

## 第五节 其他的长期资产的评估

其他的长期资产包括长期待摊费用。在经过必要的评估程序后，评估情况如下：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期待摊费用	116,982.82	64,175.56	-52,807.26	-45.14

### 一、 长期待摊费用

长期待摊费用主要系厂房的修理费用和绿化。评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。将房屋修理并入房产内评估，其他按核实后的账面值评估。

## 第六节 资产基础法评估结论

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值-1,886.05万元，评估值940.45万元，评估增值2,826.50万元，增值率149.86%。其中，总资产账面值7,974.38万元，评估值9,032.92万元，评估增值1,058.54万元，增值率13.27%。总负债账面值9,860.43万元，评估值8,092.47万元，评估减值1,767.96万元，减值率17.93%。

## 第四章收益法的评估

### 一、收益法的应用前提及选择的理由

#### 1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，本次评估按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）估算企业的股东全部权益价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值。即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值。企业价值再扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

#### 2. 收益法的应用前提

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易为市场所接受。

### 二、评估思路及模型

#### 1. 具体估值思路

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，再扣减付息债务价

值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

## 2. 评估模型

本次评估选择企业自由现金流模型。

基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=预测期间的自由现金流量现值+期末回收资产现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + P_{\text{期末}}$$

式中：

式中：r-所选取的折现率；

F<sub>i</sub>-评估对象未来第 i 年的预期收益（现金流）；

n-明确的预测期期间是指从评估基准日至租赁合同到期日；

P<sub>期末</sub>：现值期末回收资产的现值

## 3. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

R=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增加

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。

将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

## 4. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 R：

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W<sub>d</sub>：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$W_e$ : 评估对象的权益资本比率;

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

$T$ : 所得税率;

$R_d$ : 付息债务利率;

$R_e$ : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本  $R_e$ ;

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中:

$R_f$ : 无风险报酬率;

$MRP$ : 市场风险溢价;

$\varepsilon$ : 评估对象的特定风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中:  $\beta_t$  为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D、E: 分别为企业自身的付息债务与权益资本。

被评企业按公历年度作为会计期间, 因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准, 以保证所有参数的计算口径一致。

### 三、 收益预测的假设条件

收益法评估需对公司未来的收益进行预测, 预测是建立在以下假设的基础上:

#### 1. 基本假设

##### (1) 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中, 资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### (2) 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### (3) 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

### (4) 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## 2. 一般假设

(1) 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

(2) 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

(3) 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

(4) 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## 3. 收益法评估特别假设

(1) 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

(2) 未来预测期内被评估单位核心管理人员相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

(3) 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

(4) 被评估单位已签署长期租赁合同，租赁合同截至时间为 2039 年 12 月 31 日，本次预测期按租赁期确定。本次评估以被评估单位在预测期内持续经营、预测期结束后不再继续经营为假设前提

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

#### 四、 企业资产、经营状况和财务分析

##### 1. 尽职调查和清查内容

(1) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(2) 评估对象主营业务收入情况；

(3) 评估对象主营业务成本，主要成本构成项目和固定资产折旧等情况；

(5) 评估对象的主营业务生产、经营能力等；

(6) 评估对象的应收、应付账款情况；

(7) 评估对象的关联交易情况；

(8) 评估对象执行的税率税费及纳税情况；

(9) 评估对象资金状况，借款以及债务成本情况；

(10) 评估对象的相关房屋产权或经营场所租赁情况；

(11) 评估对象的抵押、担保及诉讼事项；

(12) 评估对象未来几年的经营计划以及经营策略；

(15) 评估对象近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细；

(16) 评估对象固定资产的投资和拟投资的情况；

(17) 与本次评估有关的其他情况。

## 2. 尽职调查和清查过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估单位的部分经营性资产的现状、经营条件和经营能力以及未来经营状况、主营业务收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的经营能力和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。

通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。清查溢余或非经营性资产、负债。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集有关市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

## 五、 历史数据分析、调整

### 1. 利润表分析、调整

损益表清查重点分析历年数据的合理性。对于各种比率变化幅度大的，了解发生原因，对企业核算口径前后不一致的，按合理性、一贯性调整损益表。

历史收益情况如下：

单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-11 月
一、营业收入	594.65	807.77	613.81
其他业务收入	594.65	807.77	613.81
减：营业成本	587.47	755.15	570.10
其他业务成本	587.47	755.15	570.10
税金及附加	6.58	53.24	36.41
管理费用	2.00	0.58	0.19
财务费用	(0.20)	(0.05)	(0.13)
利息收入	0.27	0.12	0.21
加：其他收益	161.62	159.52	146.22
二、营业利润	160.42	158.36	153.47
加：营业外收入	3.40	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.06
三、利润总额	163.82	158.36	153.40

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-11 月
四、净利润	163.82	158.36	153.40
占总利润比例			
五、归属于母公司损益	163.82	158.36	153.40

### 非市场因素的调整

所谓非市场因素调整主要是指对被评估企业和可比企业历史数据中由于关联交易或其他因素造成的非市场价格交易数据因素进行分析、确认和调整。由于本次我们评估的价值形态为持续经营假设前提下的市场价值，因此对于被评估企业和可比企业中可能存在的非市场因素的收入和支出项目进行市场化处理，以确认所有的收入、支出项目全部是市场化基础的数据，剔除由于关联交易等非市场化的因素。

清查了解到：

(1) 企业自 2021 年起签署长期租赁合同，租赁合同剩余时间已覆盖主要资产经济年限。

根据我们的了解，本次评估中所参考的历史数据，不存在和现行业务冲突的异常参数。

详见 DCF-2 调整后利润表。

### 2. 经营性资产的配置和使用情况

企业拥有海市崇明区的前进畜牧二场生猪产业化建设项目，项目年出栏 5 万头商品猪，长期资产均已出租。

### 3. 非经营性资产、负债清查和资产负债表的分析、调整

所谓非经营性资产，包括两个方面：

(1) 是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产如：闲置的房地产、设备等，以及非主营业务活动或者没有直接关系的业务活动产生的资产，如应收股利、利息、持有至到期投资等等。

(2) 对企业未来的主营业务有“贡献”但是未纳入本次收益预测范围的资产，如递延所得资产、尚未考虑对企业收益贡献的在建项目（在建工程），以及未考虑投资收益的长期投资等，都作为非经营性资产予以考虑。

所谓非经营性负债也包括两个方面：

(1) 是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如：上下级企业的往来款、基本建设投资等活动所形成的负债。非经营性负债主要包括：应付利润、预提费用、专项应付款等科目。

(2) 对企业的未来的主营业务有影响，但是未纳入本次收益预测范围的相关负债，如递延所得税负债，尚未考虑对企业受益影响的递延收益等。

其他应收款、其他应付款则需要对其中内容进行甄别，某些行业如：出口退税、投标保证金等与经营活动有关的作为营运资金预测；对其中如企业间的往来款、专项经费等与经营活动无关的款项，为非经营性资产、负债进行调整。

经过资产清查，和收益分析预测，企业的非经营性资产和负债包括：

非经营性资产和负债分析			单位：人民币万元
	科目名称	内容	账面价值
	非经营性资产小计		3,637.92
1	其他应收款	复垦保证金	175.35
2	应收账款	超过正常经营期的租金、资产转让款	3,462.56
3	其他流动资产	待抵扣进项税	0.01
	科目名称	内容	账面价值
	非经营性负债小计		9,765.16
1	其他应付款	股东借款、其他	7,986.59
2	应付账款	采购款	10.61
3	递延收益	政府补助	1,767.96

企业基准日和前一个完整年度期末财务报表，非经营性资产负债分析如下表：

序号	项目\年份	2024年12月31日			2025年11月30日		
		账面值	非经或重分类	调整后经营性资产	账面值	非经或者重分类	调整后经营性资产
1	流动资产：						
2	货币资金	20.69		20.69	119.84		119.84
3	交易性金融资产						
4	衍生金融资产						
5	应收票据						
6	应收账款	3,960.55	3,062.05	898.50	4,144.03	3,462.56	681.47
7	应收款项融资						

上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益价值评估说明

8	预付款项						
9	其他应收款	201.51	175.35	26.16	217.03	175.35	41.68
10	存货						
11	合同资产						
12	持有待售资产						
13	一年内到期的非流动资产						
14	其他流动资产				0.01	0.01	
15	一、流动资产合计	4,182.75	3,237.40	945.35	4,480.91	3,637.92	842.99
16	非流动资产：						
17	可供出售金融资产						
18	持有至到期投资						
19	债权投资						
20	其他债权投资						
21	长期应收款						
22	长期股权投资						
23	其他权益工具投资						
24	其他非流动金融资产						
25	投资性房地产						
26	固定资产	4,035.97		4,035.97	3,481.76		3,481.76
27	在建工程						
28	生产性生物资产						
29	油气资产						
30	使用权资产						
31	无形资产						
32	开发支出						
33	商誉						
34	长期待摊费用	27.59		27.59	11.70		11.70
35	递延所得税资产						
36	其他非流动资产						
37	二、非流动资产合计	4,063.56		4,063.56	3,493.47		3,493.47
38	三、资产总计	8,246.31	3,237.40	5,008.91	7,974.38	3,637.92	4,336.46
39	流动负债：						
40	短期借款						
41	交易性金融负债						
42	衍生金融负债						
43	应付票据						

44	应付账款	10.61	10.61		10.61	10.61	
45	预收款项						
46	合同负债						
47	应付职工薪酬						
48	应交税费	109.39		109.39	95.07		95.07
49	其他应付款	8,251.59	8,251.59		7,986.79	7,986.59	0.20
50	持有待售负债						
51	一年内到期的非流动负债						
52	其他流动负债						
53	四、流动负债合计	8,371.59	8,262.20	109.39	8,092.47	7,997.20	95.27
54	非流动负债:						
55	长期借款						
56	应付债券						
57	其中: 优先股						
58	永续债						
59	租赁负债						
60	长期应付款						
61	长期应付职工薪酬						
62	预计负债						
63	递延收益	1,914.18	1,914.18		1,767.96	1,767.96	
64	递延所得税负债						
65	其他非流动负债						
66	五、非流动负债合计	1,914.18	1,914.18		1,767.96	1,767.96	
67	六、负债合计	10,285.77	10,176.38	109.39	9,860.43	9,765.16	95.27
68	七、所有者权益或净资产	-2,039.46	-6,938.98	4,899.52	-1,886.05	-6,127.24	4,241.19

#### 4. 溢余资产的清查

主要是指超过企业正常经营需要的富裕的货币现金及现金等价物，包括定期存款、有价证券等投资。

本次评估基于企业的具体情况，测算企业为保持正常的经营，所需的安全现金保有量。

$$\text{月付现成本} = (\text{销售成本} + \text{应交税金} + \text{三项费用} - \text{折旧与摊销}) / 12$$

根据企业应收账款周转次数或经营业务周期确定企业若干个月的付现成本为安全现金保有量。正常情况下货币资金应该比安全现金保有量略留有余量，在确定溢余资

金时应该结合企业近期是否有需要支付大额的非经营性负债，如：应付支付利润等因素。

#### 5. 付息负债的清查

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。公司的有息负债主要应该包括：短期借款、交易性金融负债、长期借款、一年内到期的非流动负债等。

经清查，企业无有息负债。

### 六、 主要财务指标分析

企业经营和财务指标是评判企业整体价值的重要因素，一般财务指标分析包括：资产负债结构、偿债能力、营运能力、盈利指标、成长能力等。

根据资产负债表和损益表，评估人员对企业主要经营和财务指标的各年度变动进行了分析。

详见收益法辅表\_财务指标分析表。

### 七、 宏观经济发展状况

前三季度，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，认真实施更加积极有为的宏观政策，积极做强国内大循环，促进国内国际双循环，扎实推动高质量发展，国民经济顶住压力延续稳中有进发展态势，生产供给平稳增长，就业物价总体稳定，新动能稳步成长，民生保障有力有效，经济运行展现出强大韧性和活力。

初步核算，前三季度国内生产总值 1015036 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.2%。分产业看，第一产业增加值 58061 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 364020 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值 592955 亿元，增长 5.4%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%。从环比看，三季度国内生产总值增长 1.1%。

### 1. 农业生产形势较好，畜牧业平稳增长

前三季度，农业（种植业）增加值同比增长 3.6%。全国夏粮早稻产量合计 17825 万吨，比上年增加 19 万吨，增长 0.1%。秋粮生产总体稳定，全年粮食有望再获丰收。前三季度，猪牛羊禽肉产量 7312 万吨，同比增长 3.8%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 3.0%、3.3%、7.2%，羊肉产量下降 4.3%；牛奶产量增长 0.7%，禽蛋产量增长 0.2%。三季度末，生猪存栏 43680 万头，同比增长 2.3%；前三季度，生猪出栏 52992 万头，增长 1.8%。

### 2. 工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势较好

前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 5.8%，制造业增长 6.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。装备制造业增加值同比增长 9.7%，高技术制造业增加值增长 9.6%，增速分别快于全部规模以上工业 3.5 和 3.4 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.6%；股份制企业增长 6.7%，外商及港澳台投资企业增长 4.1%；私营企业增长 6.1%。分产品看，3D 打印设备、工业机器人、新能源汽车产品产量同比分别增长 40.5%、29.8%、29.7%。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.5%，环比增长 0.64%。9 月份，制造业采购经理指数为 49.8%，比上月上升 0.4 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 54.1%，上升 0.4 个百分点。1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 46930 亿元，同比增长 0.9%。

### 3. 服务业平稳增长，现代服务业发展良好

前三季度，服务业增加值同比增长 5.4%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业增加值分别增长 11.2%、9.2%、5.8%、5.6%。9 月份，全国服务业生产指数同比增长 5.6%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 12.8%、8.7%、7.8%、5.7%。1-8 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 7.7%。9 月份，服务业商务活动指数为 50.1%，服务业业务活动预期指数为 56.3%。其中，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 60.0% 以上高位景气区间。

#### 4. 市场销售稳步增长，服务零售增长较快

前三季度，社会消费品零售总额 365877 亿元，同比增长 4.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 316838 亿元，同比增长 4.4%；乡村消费品零售额 49039 亿元，增长 4.6%。按消费类型分，商品零售额 324888 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 40989 亿元，增长 3.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、体育娱乐用品类、金银珠宝类商品零售额分别增长 10.4%、19.6%、11.5%。消费品以旧换新政策持续显效，限额以上单位家用电器和音像器材类、家具类、通讯器材类、文化办公用品类商品零售额分别增长 25.3%、21.3%、20.5%、19.9%。全国网上零售额 112830 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 91528 亿元，增长 6.5%，占社会消费品零售总额的比重为 25.0%。9 月份，社会消费品零售总额同比增长 3.0%，环比下降 0.18%。前三季度，服务零售额同比增长 5.2%。其中，文体休闲服务类、通讯信息服务类、旅游咨询租赁服务类、交通出行服务类零售额较快增长。

#### 5. 固定资产投资稳中有降，制造业投资较快增长

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）371535 亿元，同比下降 0.5%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 3.0%。分领域看，基础设施投资同比增长 1.1%，制造业投资增长 4.0%，房地产开发投资下降 13.9%。全国新建商品房销售面积 65835 万平方米，同比下降 5.5%；新建商品房销售额 63040 亿元，下降 7.9%。分产业看，第一产业投资同比增长 4.6%，第二产业投资增长 6.3%，第三产业投资下降 4.3%。民间投资同比下降 3.1%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 2.1%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资同比分别增长 33.1%、20.6%、7.4%。9 月份，固定资产投资（不含农户）环比下降 0.07%。

#### 6. 货物进出口持续增长，贸易结构继续优化

前三季度，货物进出口总额 336078 亿元，同比增长 4.0%。其中，出口 199450 亿元，增长 7.1%；进口 136629 亿元，下降 0.2%。民营企业进出口增长 7.8%，占进出口总额的比重为 57.0%，比上年同期提高 2.0 个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长 6.2%。机电产品出口增长 9.6%，占出口总额的比重为 60.5%。9 月份，进出口总额 40436 亿元，同比增长 8.0%。其中，出口 23445 亿元，增长 8.4%；进口 16991 亿元，

增长 7.5%。

#### 7. 核心 CPI 连续回升，工业生产者价格降幅收窄

前三季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.8%，衣着价格上涨 1.5%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格上涨 0.6%，交通通信价格下降 2.8%，教育文化娱乐价格上涨 0.8%，医疗保健价格上涨 0.5%，其他用品及服务价格上涨 7.4%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 7.9%，猪肉价格下降 2.9%，粮食价格下降 1.2%，鲜果价格上涨 1.2%。9 月份，全国居民消费价格同比下降 0.3%，环比上涨 0.1%。前三季度，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.6%，涨幅比上半年扩大 0.2 个百分点。其中，9 月份核心 CPI 同比上涨 1.0%，比上月扩大 0.1 个百分点。

前三季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.8%。其中，9 月份同比下降 2.3%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点，环比持平。前三季度，工业生产者购进价格同比下降 3.2%。其中，9 月份同比下降 3.1%，降幅比上月收窄 0.9 个百分点，环比上涨 0.1%。

#### 8. 就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

前三季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.2%。9 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.1 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.7%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.1 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。三季度末，外出务工农村劳动力总量 19187 万人，同比增长 0.9%。

#### 9. 居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

前三季度，全国居民人均可支配收入 32509 元，同比名义增长 5.1%，扣除价格因素实际增长 5.2%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 42991 元，同比名义增长 4.4%，实际增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 17686 元，同比名义增长 5.7%，实际增长 6.0%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.4%、5.3%、1.7%、5.3%。全国居民人均可支配收入中位数 27149 元，同比名义增长 4.5%。

总的来看，前三季度稳就业稳经济政策举措接续发力，主要宏观指标总体平稳，经

经济运行保持稳中有进态势，高质量发展取得积极成效。也要看到，当前经济运行仍面临不少风险挑战，外部不稳定不确定因素较多，国内经济回升向好基础仍需加力巩固。下一阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党中央决策部署，坚持稳中求进工作总基调，推动更加积极有为的宏观政策落地增效，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，扎实推动高质量发展，促进经济持续健康发展。

## 八、 行业发展状况

### （一）行业概况

上海明锦畜牧养殖有限公司主要资产系生猪养殖设施设备。2025年，生猪供给量总体维持高位，加剧了市场供需矛盾。根据农业农村部数据，2025年前三季度全国生猪出栏量达5.30亿头，同比小幅增长1.85%，处于近五年同期次高水平（仅低于2023年）。上海明锦畜牧养殖有限公司目前将核心资产出租。

## 九、 企业现状分析

上海明锦畜牧养殖有限公司成立于2014年，其主要资产系位于上海市崇明区的前进畜牧二场生猪产业化建设项目，项目年出栏5万头商品猪，目前企业未实际经营养殖业务，主要实物资产均已出租，且签署长期租赁合同，在可预见的将来，公司暂无进一步组建养殖团队计划，未来主要已租赁收入为主。

## 十、 净利润预测合理性分析

企业近年调整后的盈利情况如下：

单位：万元（下同）

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-11月
一、营业收入	594.65	807.77	613.81
其中：主营业务收入	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	594.65	807.77	613.81
减：营业成本	587.47	755.15	570.10
其中：主营业务成本	0.00	0.00	0.00
其他业务成本	587.47	755.15	570.10
税金及附加	6.58	53.24	36.41
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	2.00	0.58	0.19
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	-0.20	-0.05	-0.13
其中：利息费用	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-11 月
利息收入	0.27	0.12	0.21
加：其他收益	161.62	159.52	146.22
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	160.42	158.36	153.47
加：营业外收入	3.40	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.06
三、利润总额	163.82	158.36	153.40
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
四、净利润	163.82	158.36	153.40
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
*少数股东损益	0.00	0.00	0.00
占总利润比例			
五、归属于母公司损益	163.82	158.36	153.40

上述数据摘自于会计师事务所出具的无保留意见审计报告。

结合上述历史经营情况，管理层根据企业制定的发展规划，签发了管理层盈利预测。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层（或委托人）多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。预测数据详见附表

评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据，对盈利预测合理性分析如下：

#### 1. 业务收入预测合理性分析

企业历年营业务收入情况如下：

序号	项目 \ 年份	单位	2023 年 A	2024 年 A	2025 年 1-11 月 A
	营业收入合计	万元	594.65	807.77	613.81
	增长率		-23.90%	35.80%	
1	其中：主营收入	万元	0.00	0.00	0.00
	增长率				

序号	项目 \ 年份	单位	2023年A	2024年A	2025年1-11月A
	营业收入合计	万元	594.65	807.77	613.81
	增长率		-23.90%	35.80%	
2	其中：其他收入	万元	594.65	807.77	613.81
	增长率		-23.90%	35.80%	

主营业务收入：公司目前未开展主营业务，未来预计也不会开展相关收入。

其他业务收入：公司其他业务收入为租赁收入，公司已签署长期出租合同，出租范围包含设备和房产，租赁期为2021年1月1日至2039年12月31日，租金按当年折旧摊销金额 $\times [1 + (\text{增值税率} \times (1 + \text{附加税率}))]$ 确定，未来收入预计按租赁合同预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为营业收入的预测具备合理性。具体数据详见DCF-4 营业收入分析预测表。

## 2. 营业成本预测合理性分析

企业历年营业成本情况如下：

序号	项目 \ 年份	单位/比率	2023年A	2024年A	2025年1-11月A
	营业成本合计	万元	587.47	755.15	570.10
	综合毛利率		1.21%	6.51%	7.12%
1	其中：主营业务成本	万元	0.00	0.00	0.00
	毛利率				

序号	项目 \ 年份	单位/比率	2023年A	2024年A	2025年1-11月A
	营业成本合计	万元	587.47	755.15	570.10
2	其中：其他业务成本	万元	587.47	755.15	570.10
	毛利率		1.21%	6.51%	7.12%

主营业务成本：公司目前未开展主营业务收入，无对应业务成本。

其他业务成本：公司其他业务成本系出租房产设备的折旧摊销，未来参考企业的会计折旧政策确认。

结合上述的分析计算过程，我们认为营业成本的预测具备合理性。具体数据详见DCF-5 营业成本分析预测表。

### 3. 税金附加预测合理性分析

评估对象的税项主要有增值税、城建税及教育税附加、所得税等。增值税：税率免税、6%、9%、13%；城建税及教育费附加：城建税按应纳流转税额的 5%；教育费附加按应纳流转税额的 5%。

通过对相关税率和相应的计算过程的核查，我们认为税金附加的预测具备合理性。具体数据详见 DCF-6 税金附加分析预测表。

### 4. 管理费用预测合理性分析

企业近年管理费用金额如下：

项目 \ 年份	单位/比率	2023年A	2024年A	2025年1-11月A
管理费用	万元	2.00	0.58	0.19
占营业收入比例		0.30%	0.10%	0.00%
中介机构服务费	万元	0.94	0.58	0.19
其他费用	万元	1.06		
增加额			-1.06	

管理费用主要系中介服务费用和其他费用

中介机构的服务费：近几年中介费用随着企业降本增效，费用逐年减少，未来期间预计中介机构的服务费用维持不变。

结合上述的分析计算过程，我们认为管理费用的预测具备合理性。具体数据详见 DCF-8 管理费用分析预测表。

### 5. 财务费用预测合理性分析

财务费用中，企业无有息负债，存款利息收入同银行手续费之间基本抵消；其它财务费用较少，故企业 2025 年度财务费用按企业实际发生确定，以后年度不予预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为财务费用的预测具备合理性。具体数据详见 DCF-10 财务费用分析预测表。

### 6. 其他收益预测合理性分析

企业近年其他收益金额如下：

项目/年份	2023年A	2024年A	2025年1-11月A
其他收益	161.62	159.52	146.22

企业的其他收益为主要为递延收益的摊销。

递延收益的摊销：该递延收益系项目建设期的财政拨款，项目已通过验收并完成

汇算清缴，递延收益已作为非经考虑，未来不予考虑。

结合上述的分析计算过程，我们认为对其他收益的预测具备合理性。具体数据详见DCF-11 其他收益和非经分析预测表。

#### 7. 营业外收入预测合理性分析

企业以前年度的营业外收入情况如下：

项目/年份	2023年A	2024年A	2025年1-11月A
营业外收入	3.40	0.00	0.00

营业外收入主要为非经营性的偶然收入，未来不予考虑。

#### 8. 营业外支出预测合理性分析

企业以前年度的营业外支出情况如下：

项目/年份	2023年A	2024年A	2025年1-11月A
营业外支出	0.00	0.00	0.06

营业外支出主要为非经营性的偶然支出，未来不予考虑。

#### 9. 所得税的计算合理性分析

被评估单位所得税税率为免税、25%，企业租赁业务按25%计算所得税率。

结合上述的分析计算过程，我们认为所得税的计算具备合理性。具体数据详见DCF-12所得税和净利润预测表。

#### 10. 净利润的预测合理性分析

经过上述分析计算，我们认为净利润的预测具备合理性，净利润的计算详见DCF-12所得税和净利润预测表。

### 十一、 现金流的预测

#### 企业自由现金流

企业自由现金流 = 净利润 + 税后的付息债务利息 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加

#### 1. 折旧和摊销

对于折旧与摊销的预测，既依据企业原有的各类固定资产及其它长期资产的折旧

政策与剩余年限。

折旧和摊销详见DCF-13折旧摊销和资本性支出计算表。

## 2. 资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为有限期，企业现业务主要为业务为租赁业务，无新购置资产出租的经营计划，未来不再预测保持资本性支出

折旧和摊销详见DCF-13折旧摊销和资本性支出计算表。

## 3. 营运资金增加额

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

服务型企业主要通过提供劳务获取收入，其营业成本主要是三项费用和应交税金，有些业务也涉及预付账款和预收账款。而应收账款、存货、应付账款基本很少。所以服务型企业营运资金主要为安全现金保有量，根据企业服务项目周期确定安全现金保有量的月数，根据月数计算完全付现成本费用。

运营现金包括两部分：

(1) 安全运营现金：企业要维持正常运营，需要保有一定数量的现金。该现金一方面需要保证在固定时间必须按时支付的各项开支，如职工薪酬、税金等；另一方面，还要保留一部分现金用于期后的正常营运资金的投入。企业的营运资金不是固定不变的，而是有一定的波动性，安全运营现金的量需要覆盖上述两个情况。

结合分析企业以前年度营运资金的变动情况，根据月付现成本来进行计算。

月完全付现成本 = (销售成本 + 应交税金 + 三项费用 - 折旧与摊销) / 12

(2) 限制类资金：限制类资金主要包括企业开具银行承兑汇票、保函等需要在银行交付的一定比例的押金等。该限制类资金会根据开具的应付票据、保函、信用证等金额的大小而变动。另外，部分行业存在向客户收取但使用有明显限制的资金也纳入限制类资金来考虑。该资金不是溢余，也是企业运营资金的一部分。未来根据相应的科目

变动而变动。

其他的各个科目的营运资金按照相应的周转率计算：

应收账款=该项目应收账款系租金，按年结算，年周转率取1次；

应交税费=因租金收入按年结算，增值税与税金及附加按年缴纳，年周转率取1次  
房产税按季度缴纳年周转率取4次。

安全现金的计算详见DCF-14运营现金和溢余资产计算表。

营运资金的计算详见DCF-15营运资金计算表。

#### 4. 税后付息债务利息

税后付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

税后付息债务利息=利息支出×(1-所得税率)

利息支出详见DCF-10财务费用分析预测表

## 十二、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取可比企业进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取可比企业，然后估算可比企业的系统性风险系数 $\beta$ ；第二步，根据可比企业平均资本结构、可比企业 $\beta$ 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率。WACC模型是股权期望报酬率和所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

$R_d$ ：债权期望报酬率；

$R_e$ ：股权期望报酬率；

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$T$ : 为公司有效的所得税税率。

### 1. 股权期望报酬率

股权期望报酬率  $R_e$  按资本资产定价模型 (CAPM) 确定, 计算公式为:

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中:

$R_f$ : 无风险利率;

$MRP$ : 市场风险溢价;

$\varepsilon$ : 特定风险报酬率;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中:  $\beta_t$  为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$D$ 、 $E$ : 分别为企业自身的债务资本与权益资本。

CAPM我们采用以下几步:

#### 1.1 无风险利率 $R_f$ 的确定

根据国内外的行业研究结果, 并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求, 本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司 (CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布, 为了避免短期市场情绪波动对取值的影响, 结合本公司的技术规范, 按照最新一个完整季度的均值计算, 每季度更新一次, 本次基准日取值为 1.76%。

#### 1.2 市场风险溢价 (MRP, 即 $R_m - R_f$ ) 的计算

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超

额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

$R_m$ 的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》，同时考虑到沪深300全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深300指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深300全收益指数计算收益率。基期指数为1000点，时间为2004年12月31日。

时间跨度：计算时间段为2005年1月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为30年左右，指数波动较大，若简单按照周收盘指数计算，收益率波动较大而无参考意义。为消除剧烈（异常）波动影响，按照周收盘价之前交易日200周均值计算（不足200周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：计算分析算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

$R_f$ 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP,  $R_m - R_f$ ）的计算：

通过上述计算得出各年度中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近5年均值计算MRP数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.76%
2024年	8.66%	2.22%	6.44%
2023年	9.29%	2.73%	6.56%
2022年	9.71%	2.77%	6.94%
2021年	9.95%	3.03%	6.92%
2020年	9.90%	2.94%	6.96%

即目前中国市场风险溢价约为6.76%。

### 1.3 贝塔值（ $\beta$ 系数）

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 $\beta$ 系数（即 $\beta_i$ ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 5 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 5 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_i=0.6807$ 。具体明细如下：

序号	证券代码	证券简称	剔除财务杠杆调整贝塔
1	000415	渤海租赁	0.4419
2	002027	分众传媒	0.9808
3	600007	中国国贸	0.6628
4	603300	海南华铁	0.7470
5	603682	锦和商管	0.5712

$\beta$ 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股东全部权益价值迭代计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.681$ 。

### 1.4 特定风险报酬率 $\varepsilon$ 的确定

我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定：

企业规模较小，且已签署长期合同，风险较小。

综合以上因素，特定风险报酬率  $\varepsilon$  确定为 0.50%。

### 1.5 权益期望报酬率 $R_e$ 的确定

最终得到评估对象的权益期望报酬率  $R_e = 6.90\%$

### 2. 债权期望报酬率 $R_d$ 的确定

债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）-5 年期贷款利率。

### 3. 资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略、被评估企业与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用企业真实资本结构

$$W_d = \frac{D}{(E+D)} = 0.00\%$$

$$W_e = \frac{E}{(E+D)} = 100.00\%$$

### 4. 折现率计算

$$\begin{aligned} WACC &= R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e \\ &= 6.90\% \end{aligned}$$

## 十三、 期末回收资产现值

由于对基准日后的每年租金收入已经纳入评估的折现，所以截至评估收益期末，租赁期结束，租赁期后尚存的房屋构筑物和设备尚有一定价值。

本次收益期末设备残值，按账面原值残值率确认，养殖场环境较差，腐蚀较为严重，残值率取2%。

房屋构筑物，对于养殖生产建筑，如分娩猪舍、育肥猪舍、堆粪大棚及处理车间、下层式水泥氧化塘等，建筑已到其经济寿命，无可回收残值，对场外宿舍、食堂、办公区等辅助建筑，在考虑工程造价增长的基础上，考虑建筑成新确认期末资产价值。

期末的营运资金及预计固定资产价值合计289.18万元，其中回收营运资金43.05万

元，设备残值72.77万元，建筑到期价值为173.36万元，折现系数为0.3906，于基准日的净现值为112.95万元。

企业运营到期后，期末回收资产现值 $p_{\text{期末}}=112.95$ 万元。

#### 十四、 股东全部权益价值计算

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

##### 1. 经营性资产价值

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到评估对象经营性资产的价值。

##### 2. 溢余资产价值

考虑到基准日的货币资金期后要大量投入到营运资金中去，因此本次将基准日全部的货币资金都认定为营运资金，期后的货币资金按照正常经营需要的安全现金计算。即溢余的资金在满足期后的营运资金投入后，超出部分作为营运资金的回流处理（即营运资金的追加额出现负值的部分）。

详见DCF-14运营现金和溢余资产计算表。

##### 3. 非经营性资产价值

经过资产清查，企业的非经营性资产和负债评估值如下：

单位：万元

科目名称	内容	账面价值	评估价值
非经营性资产小计		3,637.92	3,637.92
其他应收款	复垦保证金	175.35	175.35
应收账款	超过正常经营期的租金、资产转让款	3,462.56	3,462.56
其他流动资产	待抵扣进项税	0.01	0.01
科目名称	内容	账面价值	评估价值
非经营性负债小计		9,765.16	7,997.20
其他应付款	股东借款、其他	7,986.59	7,986.59
应付账款	采购款	10.61	10.61
递延收益	政府补助	1,767.96	0.00

#### 4. 企业价值

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入式，即得到评估对象企业价值。

#### 5. 股东全部权益价值（WACC 模型）

将评估对象的付息债务的价值代入式，得到评估对象的全部权益价值为：

$$E = B - D$$

$$= -1,197.28 \text{ 万元（取整）}$$

详见 DCF-18 评估值计算表。

### 十五、收益法评估结论

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为-1,886.05 万元，评估值-1,197.28 万元，评估增值 688.77 万元，增值率 36.52%。

## 第四部分 评估结论及分析

### 一、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论：

#### 1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值-1,886.05万元，评估值940.45万元，评估增值2,826.50万元，增值率149.86%。其中，总资产账面值7,974.38万元，评估值9,032.92万元，评估增值1,058.54万元，增值率13.27%。总负债账面值9,860.43万元，评估值8,092.47万元，评估减值1,767.96万元，减值率17.93%。

#### 2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为-1,886.05万元，评估值为-1,197.28万元，评估增值688.77万元，增值率36.52%。

#### 3. 不同方法评估值的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为940.45万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值-1,197.28万元高2,137.73万元。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

#### 4. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形

成评估结论。

被评估单位在以前的经营过程中，盈利能力一般，也未形成明显的超额收益能力，并且管理层的预测，在可预见的将来，该状况也不会发生根本性的变化。同时委估资产已在其经济寿命期内签订租赁协议，租金价格是按当年折旧摊销金额 $\times [1 + (\text{增值税率} \times (1 + \text{附加税率}))]$ 确定，其租金价格内涵未考虑任何投资收益，故按上述现金流折现后的净值未能合理体现资产的价值，而资产基础法对各项资产进行了重估，能更好的体现各资产的实际价值，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。

经评估，在评估基准日，上述各项假设条件成立的前提下，被评估单位股东全部权益价值为人民币 9,404,548.99 元。大写：人民币玖佰肆拾万肆仟伍佰肆拾捌元玖角玖分。

评估结论根据以上评估工作得出。

## 二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A $\times$ 100%
流动资产	4,480.91	4,480.91	0.00	0.00
非流动资产	3,493.47	4,552.01	1,058.54	30.30
固定资产	3,481.76	4,545.59	1,063.83	30.55
长期待摊费用	11.70	6.42	-5.28	-45.13
资产总计	7,974.38	9,032.92	1,058.54	13.27
流动负债	8,092.47	8,092.47	0.00	0.00
非流动负债	1,767.96	0.00	-1,767.96	-100.00
负债总计	9,860.43	8,092.47	-1,767.96	-17.93
所有者权益（净资产）	-1,886.05	940.45	2,826.50	149.86

### 1. 固定资产

固定资产账面净值 3,481.76 万元，评估净值为 4,545.59 万元，增值 1,063.83 万元，本次的评估减值原因主要有以下几点：

#### (1) 房屋建筑物

主要原因为：企业账面为房屋建筑物的原始取得成本，其取得时间较早，近几年房

屋的建安成本上涨，致使评估增值。

(2) 机器设备：由于企业财务对机器设备是以企业会计折旧年限计提折旧，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

(3) 车辆：由于企业财务对车辆折旧采用平均年限法，账面价值已为零，而本次评估采用类似“余额折旧法”计算车辆成新率，从而使评估值更贴近市场价格，且本次在运输设备评估时加计了“沪牌”车牌费，致使评估增值。

(4) 电子设备：本次委估的电子设备部分已提足折旧，会计的残值不能反应设备的实际价值，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

## 2. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 11.70 万元，评估值为 6.42 万元，减值 5.28 万元。主要原因系：

部分长期待摊费用为房屋建筑物的修理费用，并入房屋建筑物评估，致使评估减值。

## 3. 负债

负债账面值为 9,860.43 万元，评估值为 8,092.47 万元，减值 1,767.96 万元。。负债减值的主要原因是由于递延收益的对应的义务已完成并已完成汇算清缴，评估为零。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

## 三、 股东部分权益价值的溢价（或者折价）以及流动性

本次评估的对象为股东全部权益价值，不涉及控股权溢价或者少数股权折价。同时，鉴于市场交易资料的局限性，本次亦未考虑因缺乏流动性因素对评估结论的影响。

资产评估说明附件一：

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、 委托人、被评估单位概况

#### (一) 委托人

委托人 1

公司名称：上海益民食品一厂（集团）有限公司（简称“委托人 1”）

公司地址：上海市徐汇区肇嘉浜路 376 号

法定代表人：罗海

注册资本：295440 万人民币

公司类型：有限责任公司(港澳台法人独资)

经营范围：许可项目：食品经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：国内贸易（除专项审批）、房地产开发经营、货物进出口、技术进出口、社会经济咨询服务（金融信息服务除外）、日用百货销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

委托人 2

公司名称：上海光明肉业集团股份有限公司（简称“委托人 2”）

公司地址：中国（上海）自由贸易试验区川桥路1501号7幢101室

法定代表人：李俊龙

注册资本：93772.9472万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：一般项目：互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；机械零件、零部件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术

推广；日用百货销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；品牌管理；广告制作；广告设计、代理；广告发布；咨询策划服务；市场营销策划；企业形象策划；企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## （二）被评估单位

公司名称：上海明锦畜牧养殖有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

经营场所：上海市崇明区东平镇前进农场 222 号

法定代表人：周石立

成立日期：2014 年 03 月 06 日

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：许可项目：牲畜饲养；食品销售；饲料生产；肥料生产；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：食用农产品批发；食用农产品零售；进出口代理；货物进出口；技术进出口；畜牧渔业饲料销售；肥料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 1. 公司历史沿革及股东结构

#### （1）初始成立

上海明锦畜牧养殖有限公司成立于 2014 年，由光明食品集团上海崇明农场有限公司出资设立，注册资本为人民币 1000 万元，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例
1	光明食品集团上海崇明农场有限公司	1000	100.00%

#### （2）股东变更

2018 年光明食品集团上海崇明农场有限公司将持有的股权划转至上海五丰商务有限公司，划转后股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例
1	上海五丰商务有限公司	1000	100.00%

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化。

## 2. 公司概况

上海明锦畜牧养殖有限公司成立于 2014 年，其主要资产系位于上海市崇明区的前进畜牧二场生猪产业化建设项目，项目产量为年出栏 5 万头商品猪。因集团业务调整，公司目前无经营养殖业务，主要实物资产均已出租。

## 3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，公司资产合计为 7,974.37 万元，负债合计为 9,860.43 万元，所有者权益（净资产）为-1,886.05 万元。公司上两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 11 月 30 日
总资产	8,100.48	8,246.31	7,974.37
负债	10,298.30	10,285.77	9,860.43
所有者权益（净资产）	-2,197.82	-2,039.46	-1,886.05

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-11 月
营业收入	594.65	807.77	613.81
营业利润	160.42	158.36	153.46
净利润	163.82	158.36	153.40

上述数据，摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为免税、6%、9%、13%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为免税、25%。企业享有的税收优惠政策如下：

根据《中华人民共和国增值税法》第二十四条，农业生产者销售的自产农产品农业机耕、排灌、病虫害防治、植物保护、农牧保险以及相关技术培训业务，家禽、牲畜、水生动物的配种和疾病防治等九项，免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法（2017 年修正本）》中华人民共和国主席

令第六十四号第二十七条，从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人1为被评估单位控股股东的股东和拟收购方光明农牧科技有限公司的股东；  
委托人2为拟收购方光明农牧科技有限公司的股东。

## 二、关于评估目的的说明

光明农牧科技有限公司拟收购上海五丰商务有限公司持有的上海明锦畜牧养殖有限公司100%股权。本次评估目的是反映上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了光明食品（集团）有限公司的批准

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象系截至2025年11月30日上海明锦畜牧养殖有限公司股东全部权益价值。

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值79,743,737.29元，负债合计账面价值98,604,279.76元，所有者权益（净资产）-18,860,542.47元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

## 四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日为2025年11月30日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 上海明锦畜牧养殖有限公司和光明农牧科技有限公司上海崇明分公司签订不动产及设备租赁合同,约定将上海明锦畜牧养殖有限公司的房产设备租赁,租赁期为2021年1月1日至2039年12月31日。

2. 本次评估范围内的建筑物尚未办理产权证,被评估单位已出具说明权属归其所有,不存在法律纠纷。

## 六、资产负债清查情况

在进行资产评估清查申报前,公司组织了包括财务、固定资产等专业人员对评估范围内的全部资产和负债进行清查核实。清查盘点工作本着实事求是的原则,统一核对账、卡、物,力求做到准确、真实、完整。并根据清查核实后的资产及负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

公司承诺向评估机构提供的权属证明、财务会计信息和其他资料均为真实,并依法承担相应的责任。

截止2025年11月30日列入清查范围的资产和负债有:

单位:元

资产	账面价值	负债和所有者权益	账面价值
<b>流动资产:</b>		<b>流动负债:</b>	
货币资金	1,198,414.19	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	41,440,305.10	应付账款	106,052.00
应收款项融资		预收款项	
预付款项		合同负债	
其他应收款	2,170,303.42	应付职工薪酬	
存货		应交税费	950,710.52
合同资产		其他应付款	79,867,938.43
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产	113.21	其他流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>44,809,135.92</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>80,924,700.95</b>

非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
债权投资		租赁负债	
其他债权投资		长期应付款	
长期应收款		预计负债	
长期股权投资		递延收益	17,679,578.81
其他权益工具投资		递延所得税负债	
其他非流动金融资产		其他非流动负债	
投资性房地产		非流动负债合计	17,679,578.81
固定资产净额	34,817,618.55	负债合计	98,604,279.76
在建工程		所有者权益（或股东权益）：	
生产性生物资产		实收资本（或股本）	10,000,000.00
油气资产		其他权益工具	
使用权资产		其中：优先股	
无形资产		永续债	
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	116,982.82	其他综合收益	
递延所得税资产		专项储备	
其他非流动资产		盈余公积	1,934,965.71
非流动资产合计	34,934,601.37	未分配利润	-30,795,508.18
		所有者权益（或股东权益）合计	-18,860,542.47
资产总计	79,743,737.29	负债和所有者权益（或股东权益）总计	79,743,737.29

## 七、未来盈利预测说明

项目 \ 年份	2025 全年 E	2026	2027	2028	2029
一、营业收入	669.61	658.84	336.53	336.53	335.29
其中：主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	669.61	658.84	336.53	336.53	335.29
减：营业成本	621.84	612.25	295.83	295.83	294.61
其中：主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务成本	621.84	612.25	295.83	295.83	294.61
税金及附加	47.77	46.59	40.71	40.71	40.69
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	-0.48	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	146.22	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	146.51	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	146.45	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20
四、所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	146.45	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20
减：少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、归属于母公司损益	146.45	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20

序号	项目 \ 年份	2030	2031	2032	2033	2034
1	一、营业收入	329.11	310.29	310.29	310.29	310.29

2	其中：主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他业务收入	329.11	310.29	310.29	310.29	310.29
4	减：营业成本	288.52	269.96	269.96	269.96	269.96
5	其中：主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	其他业务成本	288.52	269.96	269.96	269.96	269.96
7	税金及附加	40.60	40.34	40.34	40.34	40.34
8	销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	管理费用	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
10	研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	二、营业利润	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
20	加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22	三、利润总额	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
23	四、所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
24	五、净利润	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
25	减：少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	六、归属于母公司损益	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20

序号	项目 \ 年份	2035	2036	2037	2038	2039
1	一、营业收入	310.25	309.83	19.66	1.54	1.54
2	其中：主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他业务收入	310.25	309.83	19.66	1.54	1.54
4	减：营业成本	269.92	269.56	17.11	1.34	1.34
5	其中：主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

6	其他业务成本	269.92	269.56	17.11	1.34	1.34
7	税金及附加	40.33	40.28	2.56	0.20	0.20
8	销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	管理费用	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
10	研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	二、营业利润	-0.19	-0.20	-0.20	-0.19	-0.19
20	加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22	三、利润总额	-0.19	-0.20	-0.20	-0.19	-0.19
23	四、所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
24	五、净利润	-0.19	-0.20	-0.20	-0.19	-0.19
25	减：少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	六、归属于母公司损益	-0.19	-0.20	-0.20	-0.19	-0.19

## 八、已向评估机构提供的资料清单

- 1、资产评估清查申报明细表；
- 2、相关权属证明材料；
- 3、评估基准日财务报表；
- 4、营业执照、公司章程；
- 5、重大的合同、协议；
- 6、生产经营统计资料；
- 7、其他与评估资产相关的资料。

(本页无正文，为《关于进行资产评估有关事项的说明》之签署页)

委托方(盖章): 上海益民食品一厂(集团)有限公司



法定代表人(签字盖章):

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "李正", written over the text "法定代表人(签字盖章):".

2026年3月

(本页无正文，为《关于进行资产评估有关事项的说明》之签署页)

委托方(盖章): 上海光明肉业集团股份有限公司



法定代表人(签字盖章)



2026年3月

(本页无正文，为《关于进行资产评估有关事项的说明》之签署页)

被评估单位(盖章): 上海明锦畜牧养殖有限公司



法定代表人(签字盖章):



2026年3月

## 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2025年11月30日

表1

单位: 人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	4,480.91	4,480.91	0.00	0.00
2	非流动资产	3,493.47	4,552.01	1,058.54	30.30
3	其中: 可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	债权投资	0.00	0.00	0.00	
6	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
7	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
8	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
9	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
10	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
11	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
12	固定资产	3,481.76	4,545.59	1,063.83	30.55
13	在建工程	0.00	0.00	0.00	
14	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
15	油气资产	0.00	0.00	0.00	
16	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
17	无形资产	0.00	0.00	0.00	
18	开发支出	0.00	0.00	0.00	
19	商誉	0.00	0.00	0.00	
20	长期待摊费用	11.70	6.42	-5.28	-45.13
21	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
22	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
23	资产总计	7,974.38	9,032.92	1,058.54	13.27
24	流动负债	8,092.47	8,092.47	0.00	0.00
25	非流动负债	1,767.96	0.00	-1,767.96	-100.00
26	负债总计	9,860.43	8,092.47	-1,767.96	-17.93
27	所有者权益(净资产)	-1,886.05	940.45	2,826.50	149.86

评估机构: 上海东洲资产评估有限公司

法定代表人: 徐峰

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2025年11月30日

表2

单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
被评估单位: 上海明锦畜牧养殖有限公司					
1	一、流动资产合计	44,809,135.92	44,809,135.92	0.00	0.00
2	货币资金	1,198,414.49	1,198,414.19	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
5	应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应收账款	41,440,305.10	41,440,305.10	0.00	0.00
7	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00
8	预付款项	0.00	0.00	0.00	0.00
9	其他应收款	2,170,303.42	2,170,303.42	0.00	0.00
10	存货	0.00	0.00	0.00	0.00
11	合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00
12	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00
13	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
14	其他流动资产	113.21	113.21	0.00	0.00
15	二、非流动资产合计	34,934,601.37	45,520,114.02	10,585,512.65	30.30
16	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
17	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
18	债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
19	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
20	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
21	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
22	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
23	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
24	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
25	固定资产净额	34,817,618.55	45,455,938.46	10,638,319.91	30.55
26	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
27	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
28	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
29	使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00
30	无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
31	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
32	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
33	长期待摊费用	116,982.82	64,175.56	-52,807.26	-45.14
34	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
35	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
36	三、资产总计	79,743,737.29	90,329,249.94	10,585,512.65	13.27

评估机构: 上海东洲资产评估有限公司

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2025年11月30日

表2

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	被评估单位: 上海明锦畜牧养殖有限公司				
	科目名称				
37	四、流动负债合计	80,924,700.95	80,924,700.95	0.00	0.00
38	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
39	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
40	衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
41	应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
42	应付账款	106,052.00	106,052.00	0.00	0.00
43	预收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
44	合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00
45	应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00
46	应交税费	950,710.52	950,710.52	0.00	0.00
47	其他应付款	79,867,938.43	79,867,938.43	0.00	0.00
48	持有待售负债	0.00	0.00	0.00	0.00
49	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
50	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
51	五、非流动负债合计	17,679,578.81	17,679,578.81	-17,679,578.81	-100.00
52	长期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
53	应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00
54	租赁负债	0.00	0.00	0.00	0.00
55	长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
56	预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
57	递延收益	17,679,578.81	17,679,578.81	-17,679,578.81	-100.00
58	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
59	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
60	六、负债总计	98,604,279.76	80,924,700.95	-17,679,578.81	-17.93
61	七、所有者权益(净资产)	-18,860,542.47	9,404,548.99	28,265,091.46	149.86

评估机构: 上海东洲资产评估有限公司



## 流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年11月30日

表3  
单位：人民币元

被评估单位：上海明锦盖牧养殖有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	1,198,414.19	1,198,414.19	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-3	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-4	应收票据	0.00	0.00	0.00	
3-5	应收账款	41,440,305.10	41,440,305.10	0.00	0.00
3-6	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	
3-7	预付款项	0.00	0.00	0.00	
3-8	其他应收款	2,170,303.42	2,170,303.42	0.00	0.00
3-9	存货	0.00	0.00	0.00	
3-10	合同资产	0.00	0.00	0.00	
3-11	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	
3-12	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
3-13	其他流动资产	113.21	113.21	0.00	0.00
	流动资产合计	44,809,135.92	44,809,135.92	0.00	0.00

评估人员：蔡东伦、陈林根

被评估单位填表人：雷蕾

填表日期：2026年1月13日

## 货币资金评估汇总表

评估基准日: 2025年11月30日

表3-1

被评估单位:	上海明翰畜牧养殖有限公司							单位: 人民币元
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注		
3-1-1	现金	1,087.45	1,087.45	0.00	0.00			
3-1-2	银行存款	1,197,326.74	1,197,326.74	0.00	0.00			
3-1-3	其他货币资金	0.00	0.00	0.00				
	合计	1,198,414.19	1,198,414.19	0.00	0.00			

被评估单位填表人: 雷雷  
填表日期: 2026年1月13日

评估人员: 蔡东伦、陈林根

### 货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

表3-1-1

单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	财务部	人民币			1,087.45	1,087.45	0.00	
合计					1,087.45	1,087.45	0.00	

评估人员：蔡东伦、陈林根

被评估单位填表人：雷雷  
填表日期：2026年1月13日

## 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

表3-1-2  
单位: 人民币元

被评估单位: 上海明磊畜牧养殖有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日 汇率	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	光明食品集团财务有限公司	03894550040006110	RMB			1,186,910.72	1,186,910.72	0.00	
2	中国工商银行上海市中山南路支行	1001293529348472572	RMB			10,416.02	10,416.02	0.00	
	合计					1,197,326.74	1,197,326.74	0.00	

评估人员: 蔡东伦、陈林根

被评估单位填表人: 雷蕾

填表日期: 2026年1月13日







## 非流动资产评估汇总表

评估基准日: 2025年11月30日

表4  
单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
4-3	债权投资	0.00	0.00	0.00	
4-4	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
4-5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
4-6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
4-7	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
4-8	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-9	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
4-10	固定资产原值	90,142,761.52	90,822,508.00	679,746.48	0.75
	其中: 建筑物类	53,758,604.67	61,366,251.00	7,607,646.33	14.15
	设备类	36,384,156.85	29,456,257.00	-6,927,899.85	-19.04
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	固定资产净值	34,817,618.55	45,455,938.46	10,638,319.91	30.55
	其中: 建筑物类	30,071,152.82	35,585,414.46	5,514,261.64	18.34
	设备类	4,746,465.73	9,870,524.00	5,124,058.27	107.96
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	减: 固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	固定资产净额	34,817,618.55	45,455,938.46	10,638,319.91	30.55
4-11	在建工程	0.00	0.00	0.00	
4-12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
4-13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
4-14	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
4-15	无形资产	0.00	0.00	0.00	
	其中: 土地使用权	0.00	0.00	0.00	
4-16	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-17	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-18	长期待摊费用	116,982.82	64,175.56	-52,807.26	-45.14
4-19	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
4-20	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	非流动资产合计	34,934,601.37	45,520,114.02	10,585,512.65	30.30

评估人员: 蔡东伦、陈林根

被评估单位填表人: 雷蕾

填表日期: 2026年1月13日

### 固定资产评估汇总表

评估基准日: 2025年11月30日

表4-10  
单位: 人民币元

被评估单位: 上海明益畜牧养殖有限公司

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	53,758,604.67	30,071,152.82	0.00	61,366,251.00	35,585,414.46	7,607,646.33	5,514,261.64	14.15	18.34
4-10-1	固定资产-房屋建筑物	36,495,933.05	20,443,530.28	0.00	41,421,523.00	23,835,462.74	4,925,589.95	3,391,932.46	13.50	16.59
4-10-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	17,262,671.62	9,627,622.54	0.00	19,944,728.00	11,749,951.72	2,682,056.38	2,122,329.18	15.54	22.04
4-10-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-10-4	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	设备类合计	36,384,156.85	4,746,465.73	0.00	29,456,257.00	9,870,524.00	-6,927,899.85	5,124,058.27	-19.04	107.96
4-10-5	固定资产-机器设备	32,918,499.28	4,647,285.94	0.00	27,065,600.00	9,242,366.00	-5,852,899.28	4,595,080.06	-17.78	98.88
4-10-6	固定资产-车辆	348,080.00	0.00	0.00	251,757.00	161,721.00	-96,323.00	161,721.00	-27.67	
4-10-7	固定资产-电子设备	3,117,577.57	99,179.79	0.00	2,138,900.00	466,437.00	-978,677.57	367,257.21	-31.39	370.29
4-10-8	固定资产-土地	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00		
4-10-9	固定资产-船舶	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	固定资产合计	90,142,761.52	34,817,618.55	0.00	90,822,508.00	45,455,938.46	679,746.48	10,638,319.91	0.75	30.55
	减: 固定资产减值准备		0.00				0.00	0.00		
	固定资产净额	90,142,761.52	34,817,618.55		90,822,508.00	45,455,938.46	679,746.48	10,638,319.91	0.75	30.55

被评估单位填表人: 雷菡

填表日期: 2026年1月13日

评估人员: 蔡东伦、陈林根

## 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

表-10-1  
单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	成本单价 (元/M <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
1	无证	分娩猪舍	混合	2016/12/31	平方米	2,404.00	837.14	2,012,494.00	1,117,130.01		936.86	2,252,206.00	56.00	1,261,235.36	12.90	
2	无证	分娩猪舍	混合	2016/12/31	平方米	2,404.00	837.14	2,012,494.00	1,117,130.01		936.86	2,252,206.00	56.00	1,261,235.36	12.90	
3	无证	场内宿舍	混合	2017/6/30	平方米	470.00	2,347.30	1,103,515.00	639,119.04		2,645.45	1,243,362.00	69.00	857,919.78	34.23	
4	无证	妊娠猪舍	混合	2016/12/31	平方米	1,572.00	690.72	1,085,805.00	603,589.61		784.62	1,233,420.00	56.00	690,715.20	14.43	
5	无证	妊娠猪舍	混合	2016/12/31	平方米	1,572.00	690.72	1,085,805.00	603,589.61		784.62	1,233,420.00	56.00	690,715.20	14.43	
6	无证	妊娠猪舍	混合	2016/12/31	平方米	1,572.00	690.72	1,085,805.00	603,589.61		784.62	1,233,420.00	56.00	690,715.20	14.43	
7	无证	场外宿舍(西)	混合	2017/6/30	平方米	416.00	2,346.85	976,291.00	585,435.14		2,645.45	1,100,507.00	69.00	759,349.83	34.29	
8	无证	场外宿舍(东)	混合	2017/6/30	平方米	328.00	2,346.86	769,769.00	445,824.61		2,645.45	867,708.00	69.00	598,718.52	34.29	
9	无证	空怀猪舍	混合	2016/12/31	平方米	747.00	762.96	569,933.00	317,710.72		878.31	656,094.00	56.00	367,412.64	15.64	
10	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
11	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
12	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
13	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
14	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
15	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
16	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
17	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
18	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
19	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
20	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
21	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
22	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
23	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
24	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
25	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
26	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
27	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
28	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
29	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
30	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
31	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
32	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
33	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
34	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
35	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
36	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
37	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
38	无证	育肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,035.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	

被评估单位：上海明盈畜牧养殖有限公司

### 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

被评估单位: 上海明强畜牧养殖有限公司

表4-10-1  
单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
39	无证	有肥猪舍	混合	2016/12/31	平方米	653.00	868.16	566,910.90	316,085.87		983.70	642,357.00	56.00	359,719.92	13.82	
40	无证	公猪舍	混合	2016/12/31	平方米	650.00	822.02	534,314.00	297,971.73		936.86	608,956.00	56.00	341,015.36	14.45	
41	无证	隔离舍	混合	2016/12/31	平方米	536.00	882.79	473,177.05	264,091.82		995.41	533,540.00	56.00	298,782.40	13.14	
42	无证	后备猪舍	混合	2016/12/31	平方米	516.00	917.01	473,177.00	264,091.77		1,053.96	543,845.00	56.00	304,553.20	15.32	
43	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
44	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
45	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
46	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
47	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
48	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
49	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
50	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
51	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
52	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
53	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
54	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
55	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
56	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
57	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
58	无证	保育猪舍	混合	2016/12/31	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
59	无证	食槽	混合	2017/6/30	平方米	324.00	1,066.28	345,475.00	193,323.46		1,229.63	398,399.00	56.00	223,103.44	15.40	
60	无证	堆粪大脚及处理车间	钢结构	2017/6/30	平方米	139.00	2,344.16	325,838.00	188,714.40		2,645.45	367,717.00	69.00	253,724.73	34.45	
61	无证	办公区	混合	2017/6/30	平方米	460.00	754.83	347,220.00	201,098.25		878.30	404,020.00	59.00	238,371.80	18.53	
62	无证	修理间	混合	2017/6/30	平方米	315.00	2,346.85	739,259.00	428,153.89		2,645.45	833,317.00	69.00	574,988.73	34.29	
			混合	2017/6/30	平方米	156.00	2,346.86	366,110.00	212,038.60		2,645.46	412,691.00	69.00	284,756.79	34.29	
		房屋建筑物合计				39,031.00		36,495,933.05	20,443,530.28	0.00		41,421,523.00		23,835,462.74	16.59	
		减: 房屋建筑物减值准备							0.00							
		房屋建筑物净额						36,495,933.05	20,443,530.28			41,421,523.00		23,835,462.74	16.59	

被评估单位填表人: 雷雷  
填表日期: 2025年1月13日

评估人员: 蔡东伦、陈林根

### 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

表1-10-2  
单位: 人民币元

序号	名称	建成年月	计量单位	数量	长度(M)	宽度(M)	面积、体积 (M <sup>2</sup> 、M <sup>3</sup> )	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估单价	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
1	道路	2016/12/31	平方米	19,974.00				2,335,654.00	1,294,341.71		128.82	2,573,008.00	67.00	1,723,915.36	33.19	
2	下层水渠氧化塘	2016/12/31	立方	29,950.00				949,257.71	526,573.33		35.13	1,052,207.00	56.00	589,235.92	11.90	
3	下层水渠氧化塘	2016/12/31	立方	29,950.00				949,257.70	526,573.32		35.13	1,052,207.00	56.00	589,235.92	11.90	
4	防波道路	2016/12/31	平方米	4,567.88				610,001.06	338,042.33		152.24	695,410.00	67.00	465,924.70	37.83	
5	赶猪通道及场内排水沟	2016/12/31	项	1.00				497,183.70	275,522.54		573.825.00	573,825.00	56.00	321,342.00	16.63	
6	地下清淤管道及连接	2016/12/31	米	3,530.00				494,162.00	273,847.99		163.95	578,744.00	56.00	324,096.64	18.35	
7	防波围河	2016/12/31	米	853.00				434,711.60	240,904.40		585.53	499,461.00	67.00	334,638.87	38.91	
8	防波围墙	2016/12/31	米	630.00				357,624.50	198,183.72		644.09	405,777.00	67.00	271,870.59	37.18	
9	猪舍地面和水泥改造	2018/9/21	平方米	120.00				288,550.00	188,447.85		2,810.58	337,269.00	64.00	215,852.16	14.54	
10	大门及辅助设施、门卫、消请室	2016/12/31	平方米	35.00				262,410.35	145,418.82		9,181.20	321,342.00	67.00	215,289.14	48.05	
11	污水收集总池	2016/12/31	项	1.00				231,853.00	130,407.55		269,345.00	269,345.00	56.00	150,833.20	15.66	
12	污水收集总池	2016/12/31	项	1.00				228,386.18	126,563.95		163.95	266,256.00	56.00	149,103.36	17.81	
13	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	1,624.00				228,386.18	126,563.95		163.95	266,256.00	56.00	149,103.36	17.81	
14	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	1,624.00				228,386.18	126,563.95		163.95	266,256.00	56.00	149,103.36	17.81	
15	赶猪道(0.9米宽)	2016/6/30	项	1.00				205,026.00	113,618.21		187.37	250,328.00	56.00	140,183.68	23.38	
16	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	1,336.00				223,069.00	129,194.41		187.37	250,328.00	56.00	140,183.68	23.38	
17	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	1,336.00				223,069.00	129,194.41		187.37	250,328.00	56.00	140,183.68	23.38	
18	洗澡、更衣室、热水器及设施	2016/12/31	平方米	104.00				205,026.00	113,618.21		187.37	250,328.00	56.00	140,183.68	23.38	
19	围墙及护层网	2017/12/19	项	460.00				179,075.00	99,537.62		32.79	193,559.00	68.00	131,620.12	35.30	
20	装猪台及地磅	2016/12/31	项	1.00				167,967.00	97,281.06		163.95	141,817.00	56.00	79,417.52	17.03	
21	场区道路	2017/6/30	平方米	5,903.00				122,453.00	67,859.43		135,845.00	135,845.00	58.00	78,790.10	16.89	
22	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	865.00				116,379.00	67,403.01		163.95	130,013.00	56.00	72,807.28	16.88	
23	运动场、戏水池	2017/6/30	立方	1.00				112,408.55	62,293.00		163.95	130,013.00	56.00	72,807.28	16.88	
24	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	793.00				112,408.55	62,293.00		163.95	130,013.00	56.00	72,807.28	16.88	
25	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	793.00				112,408.55	62,293.00		163.95	130,013.00	56.00	72,807.28	16.88	
26	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	793.00				112,408.55	62,293.00		163.95	130,013.00	56.00	72,807.28	16.88	
27	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	758.00				109,927.70	60,918.41		175.66	133,152.00	56.00	74,565.12	22.40	
28	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	703.00				100,911.00	55,921.69		175.66	133,152.00	56.00	74,565.12	22.40	
29	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	703.00				100,911.00	55,921.69		175.66	133,152.00	56.00	74,565.12	22.40	
30	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	703.00				100,911.00	55,921.69		175.66	133,152.00	56.00	74,565.12	22.40	
31	污水收集总池	2016/12/31	项	1.00				96,558.00	53,508.86		175.66	123,489.00	56.00	69,153.84	23.66	
32	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	593.00				84,587.20	46,875.17		163.95	97,223.00	56.00	54,444.88	16.15	
33	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				84,587.20	46,875.17		163.95	97,223.00	56.00	54,444.88	16.15	
34	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
35	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
36	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
37	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
38	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
39	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
40	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	

被评估单位: 上海明锦畜牧养殖有限公司

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

被评估单位: 上海明强壹牧养殖有限公司

表-10-2  
单位: 人民币元

序号	名称	建成年月	计量单位	数量	长度 (M)	宽度 (M)	面积、体积 (㎡、m³)	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估单价	评估原值	成新率	评估净值	增值率%	备注
41	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
42	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
43	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
44	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
45	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
46	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
47	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
48	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
49	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
50	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
51	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
52	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
53	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
54	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
55	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
56	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
57	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
58	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
59	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
60	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
61	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
62	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
63	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	581.00				82,800.15	45,885.13		163.95	95,257.00	56.00	53,343.92	16.26	
64	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	552.00				75,935.20	42,080.52		163.95	90,500.00	56.00	50,680.00	20.44	
65	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	552.00				75,935.20	42,080.52		163.95	90,500.00	56.00	50,680.00	20.44	
66	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
67	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
68	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
69	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
70	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
71	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
72	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
73	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
74	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
75	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
76	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
77	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
78	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
79	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
80	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	

# 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

委托评估单位：上海明盈股权投资管理有限公司

表1-10-2  
单位：人民币元

序号	名称	建成年月	计量单位	数量	长度 (M)	宽度 (M)	面积、体积 (M <sup>2</sup> 、M <sup>3</sup> )	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估单价	评估原值	成新率	评估净值	增值率	备注
81	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
82	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
83	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
84	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
85	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
86	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
87	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
88	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
89	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
90	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
91	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
92	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
93	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
94	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
95	全福缝地板	2016/12/31	平方米	497.00				74,331.05	41,191.98		181.52	90,214.00	56.00	50,519.84	22.64	
96	室内类尿收集池	2016/12/31	立方	427.00				61,316.21	33,995.96		163.95	70,007.00	56.00	39,203.92	15.32	
97	全福缝地板	2016/12/31	平方米	424.00				55,071.40	30,519.03		158.09	67,032.00	56.00	37,537.92	23.00	
98	缸砖水泥沟槽	2016/12/31	项	353.00				44,290.06	24,544.21		152.24	53,740.00	56.00	30,094.40	22.61	
99	缸砖水泥沟槽	2016/12/31	项	353.00				44,290.06	24,544.21		152.24	53,740.00	56.00	30,094.40	22.61	
100	缸砖水泥沟槽	2016/12/31	项	353.00				44,290.06	24,544.21		152.24	53,740.00	56.00	30,094.40	22.61	
101	1米鞋推通道 (彩钢版屋面)	2017/6/30	项	1.00				47,481.00	21,707.81		43,916.00	43,916.00	58.00	27,168.94	13.68	
102	鞋推通道 (2米宽)	2017/6/30	项	1.00				36,213.00	20,973.19		42,511.00	42,511.00	58.00	25,471.28	17.34	
103	鞋推通道	2017/6/30	项	1.00				35,288.00	19,408.64		43,224.00	43,224.00	55.00	23,773.20	22.49	
104	职工活动室	2016/11/23	项	1.00				31,672.00	17,947.24		35,132.00	35,132.00	57.00	20,025.24	11.58	
105	洗澡、更衣室	2017/3/21	项	1.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
106	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
107	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
108	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
109	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
110	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
111	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
112	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
113	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
114	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
115	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
116	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
117	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
118	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
119	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	
120	室内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	56.00	18,546.08	11.40	

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表 4-10-2  
单位: 人民币元

评估基准日: 2025年11月30日

被评估单位: 上海明盛畜牧养殖有限公司

序号	名称	建成年月	计量单位	数量	长度 (M)	宽度 (M)	面积、体积 (M <sup>2</sup> 、M <sup>3</sup> )	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估单价	评估原值	评估净值	成新率	评估净值	增值率	备注
121	舍内粪尿收集池	2016/12/31	立方	202.00				30,043.18	16,648.92		163.95	33,118.00	18,546.08	56.00	18,546.08	11.40	
122	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
123	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
124	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
125	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
126	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
127	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
128	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
129	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
130	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
131	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
132	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
133	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
134	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
135	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
136	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
137	全漏缝地板	2016/12/31	平方米	254.00				26,970.25	14,945.73		128.82	32,721.00	18,323.76	56.00	18,323.76	22.60	
138	实体围墙	2017/6/30	项	1.00				13,268.00	7,684.61		15,457.00	15,457.00	10,510.76	68.00	10,510.76	36.78	
139	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
140	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
141	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
142	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
143	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
144	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
145	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
146	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
147	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
148	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
149	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
150	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
151	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
152	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
153	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
154	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
155	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
156	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
157	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
158	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
159	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	
160	猪舍入口消毒池	2016/12/31	项	1.00				975.37	540.81		1,112.00	1,112.00	622.72	56.00	622.72	15.15	



### 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

表-10-2  
单位：人民币元

序号	名称	建成年月	计量单位	数量	长度 (M)	宽度 (M)	面积、体积 (M <sup>2</sup> 、M <sup>3</sup> )	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估单价	评估原值	成新率	评估净值	增值率%	备注
	减：构筑物及其他辅助设施减值准备							17,262,671.62	9,627,622.54	0.00		19,944,728.00		11,749,951.72	22.04	
构筑物净额																

评估人员：蔡东伦、陈林根

被评估单位填表人：晋浩

填表日期：2026年1月13日

固定资产—机器设备评估明细表

被评估单位: 上海明盛畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025年11月30日

表4-10-5  
单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
1	1103000027	沼气发电系统	350kw	南通河海动力设备有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	3,339,674.00	361,797.91		2,734,300.00	55.00	1,503,865.00	315.66	
2	1103000085	室外供水设施及管道	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	2,498,153.80	281,955.91		2,045,600.00	55.00	1,125,080.00	299.03	
3	1103000073	热水循环供暖系统	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2020/9/14	1,695,352.20	184,974.72		1,368,100.00	55.00	763,455.00	312.73	
4	1103000339	有机肥仓位改造		上海建前工程总公司	套	1.00	2020/9/14	2020/9/14	1,664,106.00	823,681.17		1,481,600.00	49.00	725,984.00	-11.86	
5	1103000090	电警电路	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	1,269,467.00	137,525.64		1,040,000.00	55.00	572,000.00	315.92	
6	1103000087	高压供电设施及线路 (6KV)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	1,229,618.00	133,208.51		1,066,700.00	64.00	614,288.00	383.67	
7	1103000075	分栋高架饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	1,205,443.20	130,589.68		987,400.00	15.00	148,110.00	13.42	
8	1103000248	分栋高架饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	1,205,443.20	130,589.68		987,400.00	15.00	148,110.00	13.42	
9	1103000086	室内供水设施	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	919,563.56	99,619.37		753,100.00	55.00	414,205.00	315.79	
10	1103000340	妊娠畜料槽改造		上海建前工程总公司	套	1.00	2020/9/16	2020/9/16	752,400.00	372,414.78		669,300.00	49.00	327,957.00	-11.94	
11	1103000091	电警扩容	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	729,470.00	79,025.81		597,400.00	55.00	328,570.00	315.78	
12	1103000088	低压线路 (38KV)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	507,644.00	54,994.66		415,800.00	64.00	266,112.00	383.89	
13	1103000081	全漏缝围栏饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	436,998.24	47,341.54		357,800.00	15.00	53,670.00	13.37	
14	1103000278	全漏缝围栏饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	436,998.24	47,341.54		357,800.00	15.00	53,670.00	13.37	
15	1103000279	全漏缝围栏饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	436,998.24	47,341.54		357,800.00	15.00	53,670.00	13.37	
16	1103000048	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	429,740.42	46,555.22		352,400.00	15.00	52,860.00	13.54	
17	1103000164	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	429,740.42	46,555.22		352,400.00	15.00	52,860.00	13.54	
18	1103000089	变压柜及设施	定制	常州东方三环电气有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	385,498.42	38,498.42		291,200.00	64.00	186,368.00	384.12	
19	1103000018	母猪离心机	sl3-m-630/10	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/11/17	2016/11/17	332,500.00	33,250.10		271,800.00	15.00	40,770.00	22.62	
20	1103000026	污水压田管道	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	273,382.00	29,616.49		223,500.00	55.00	122,925.00	315.06	
21	1103000067	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	160,140.01	17,348.51		131,100.00	15.00	19,665.00	13.35	
22	1103000162	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	160,140.01	17,348.51		131,100.00	15.00	19,665.00	13.35	
23	1103000163	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	160,140.01	17,348.51		131,100.00	15.00	19,665.00	13.35	
24	1103000022	进出通道感应消毒设施	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	156,670.00	16,972.69		127,900.00	15.00	19,185.00	13.03	
25	1103000023	进出通道感应消毒设施	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	156,670.00	16,972.69		127,900.00	15.00	19,185.00	13.03	
26	1103000021	无害化处理设施	定制	厦门钧鼎鑫动物设备有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	145,767.20	15,892.31		119,300.00	15.00	17,895.00	12.60	
27	1103000161	产房母子智能饲喂系统	定制	厦门钧鼎鑫动物设备有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	128,085.20	13,875.79		105,300.00	15.00	15,795.00	13.83	
28	1103000084	产房母子智能饲喂系统	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	123,606.60	13,390.56		101,000.00	15.00	15,150.00	13.14	
29	1103000280	产房母子智能饲喂系统	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	123,606.60	13,390.56		101,000.00	15.00	15,150.00	13.14	
30	1103000069	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	89,918.72	9,741.27		74,100.00	15.00	11,115.00	14.10	
31	1103000065	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
32	1103000204	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
33	1103000205	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
34	1103000206	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
35	1103000207	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
36	1103000208	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
37	1103000209	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
38	1103000210	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
39	1103000211	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
40	1103000212	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	
41	1103000213	自动环控系统 (风机、水帘)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	87,122.14	9,438.17		70,900.00	15.00	10,635.00	12.68	





固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

表4-10-5  
单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
124	1103000070	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	73,083.25	7,917.27		60,200.00	15.00	9,030.00	14.05	
125	1103000338	工业流程一体机	XCC-100	上海明涂涂装设备制造有限公司	套	1.00	2019/12/19	2019/12/19	65,780.00	27,755.45		58,000.00	50.00	29,000.00	4.48	
126	1103000071	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
127	1103000233	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
128	1103000234	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
129	1103000235	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
130	1103000236	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
131	1103000237	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
132	1103000238	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
133	1103000239	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
134	1103000240	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
135	1103000241	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
136	1103000242	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
137	1103000243	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
138	1103000244	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
139	1103000245	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
140	1103000246	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
141	1103000247	保育高床饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	61,686.00	6,682.65		50,500.00	15.00	7,575.00	13.35	
142	1103000066	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
143	1103000189	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
144	1103000190	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
145	1103000191	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
146	1103000192	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
147	1103000193	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
148	1103000194	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
149	1103000195	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
150	1103000196	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
151	1103000197	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
152	1103000198	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
153	1103000199	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
154	1103000200	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
155	1103000201	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
156	1103000202	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
157	1103000203	自动环控系统(风机、水箱)	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	55,942.62	6,060.40		46,200.00	15.00	6,930.00	14.35	
158	1103000001	电子磅	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/4/20	2016/4/20	46,000.00	1,916.72		36,500.00	15.00	5,475.00	185.64	
159	1103000302	高压热水冲洗设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/3/7	2017/3/7	44,182.00	5,891.05		38,500.00	26.00	9,490.00	61.09	
160	1103000078	全副缝固栏饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	28,323.96	3,068.52		23,600.00	15.00	3,390.00	16.00	
161	1103000077	全副缝固栏饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	26,975.20	2,922.42		22,600.00	15.00	3,390.00	16.00	
162	1103000079	全副缝固栏饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	26,975.20	2,922.42		22,600.00	15.00	3,390.00	16.00	
163	1103000080	全副缝固栏饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	26,975.20	2,922.42		22,600.00	15.00	3,390.00	16.00	
164	1103000076	全副缝固栏饲养设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	20,231.40	2,191.58		18,100.00	15.00	2,415.00	10.19	





# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

表4-10-5  
单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估净值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
247	1103000137	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
248	1103000138	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
249	1103000139	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
250	1103000140	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
251	1103000141	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
252	1103000142	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
253	1103000143	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
254	1103000144	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
255	1103000145	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
256	1103000146	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
257	1103000147	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
258	1103000148	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
259	1103000149	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
260	1103000150	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
261	1103000151	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
262	1103000152	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
263	1103000153	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
264	1103000154	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
265	1103000155	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
266	1103000156	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
267	1103000157	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
268	1103000158	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
269	1103000159	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
270	1103000160	猪舍喷淋消毒系统	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	9,855.40	1,067.62		7,500.00	15.00	1,125.00	5.37	
271	1103000019	深井泵	定制	上海进前工程总公司	套	1.00	2016/12/22	2016/12/22	6,500.00	704.06		5,400.00	15.00	810.00	15.05	
272	1103000020	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
273	1103000093	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
274	1103000094	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
275	1103000095	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
276	1103000096	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
277	1103000097	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
278	1103000098	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
279	1103000099	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
280	1103000100	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
281	1103000101	清洗消毒机械	定制	上海康得利动物药品有限公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	5,123.40	554.88		4,300.00	15.00	645.00	16.24	
282	1103000098	高压柱塞泵	定制	上海进前工程总公司	套	1.00	2016/5/25	2016/5/25	3,950.00	0.00		3,200.00	15.00	480.00		
283	1103000011	微带机	定制	上海进前工程总公司	套	1.00	2016/6/23	2016/6/23	3,300.00	0.00		3,200.00	15.00	480.00		
284	1103000012	污水泵	定制	上海进前工程总公司	套	1.00	2016/7/6	2016/7/6	3,650.00	0.00		3,200.00	15.00	480.00		
285	1103000013	冲泥泵	定制	上海进前工程总公司	套	1.00	2016/7/6	2016/7/6	2,800.00	0.00		2,100.00	15.00	315.00		
286	1103000014	管道泵	定制	上海进前工程总公司	套	1.00	2016/7/11	2016/7/11	3,200.00	0.00		2,100.00	15.00	315.00		
287	1103000015	管道泵	定制	上海进前工程总公司	套	1.00	2016/7/11	2016/7/11	1,600.00	0.00		1,100.00	15.00	165.00		

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

表4-10-5  
单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
288	1103000016	管道泵	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/7/11	2016/7/11	1,600.00	0.00		1,100.00	15.00	165.00		
289	1103000017	污水泵	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/9/6	2016/9/6	2,700.00	0.00		2,100.00	15.00	315.00		
290	1103000028	污水泵	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/1/17	2017/1/17	2,800.00	0.00		2,100.00	15.00	315.00		
291	11030000308	高压泵	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/4/18	2017/4/18	1,575.00	0.00		1,100.00	15.00	165.00		
292	11030000309	控制器	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/4/18	2017/4/18	6,500.00	0.00		5,400.00	15.00	810.00		
293	11030000310	控制器	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/4/18	2017/4/18	6,500.00	0.00		5,400.00	15.00	810.00		
294	11030000311	控制器	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/4/18	2017/4/18	6,500.00	0.00		5,400.00	15.00	810.00		
295	11030000312	控制器	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/4/18	2017/4/18	6,500.00	0.00		5,400.00	15.00	810.00		
296	11030000331	污水泵	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/4	2017/5/4	12,600.00	0.00		10,700.00	15.00	1,605.00		
297	11030000332	减速机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/4	2017/5/4	4,800.00	0.00		4,300.00	15.00	645.00		
298	11030000335	冲洗泵	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/7/25	2017/7/25	2,800.00	140.00		2,100.00	15.00	315.00	125.00	
299	11030000337	平板车	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/12/19	2017/12/19	10,584.00	0.00		8,600.00	20.00	1,720.00		
300	11010000259	冷库	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/12/19	2017/12/19	128,726.00	94,756.79		108,500.00	60.00	65,100.00	-31.30	
301	11010000262	地磅	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/6/17	2016/6/17	60,000.00	31,750.00		48,300.00	39.00	18,837.00	-40.67	
302	1101000001	彩钢板装配式冷库	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2015/10/27	2015/10/27	49,698.00	25,894.83		38,700.00	50.00	19,350.00	-25.27	
														0.00		
														0.00		
														0.00		
						302.00			32,918,499.28	4,647,285.94	0.00	27,065,600.00		9,242,366.00	98.88	
									32,918,499.28	4,647,285.94		27,065,600.00		9,242,366.00	98.88	

评估人员: 蔡东伦、陈林根

被评估单位填表人: 雷蕾

填表日期: 2026年1月13日



固定资产—电子设备及其他设备评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

表4-10-7  
单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
1	1107000001	会议桌	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/11/27	2016/11/27	34,200.00	0.00	0.00	30,800.00	15.00	4,620.00		
2	1107000002	大班台	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	3,300.00	0.00	0.00	3,000.00	15.00	450.00		
3	1107000003	大班台	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	3,300.00	0.00	0.00	3,000.00	15.00	450.00		
4	1107000004	字连接椅	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	1,000.00	0.00	0.00	900.00	15.00	135.00		
5	1107000005	会议桌	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	3,600.00	0.00	0.00	3,200.00	15.00	480.00		
6	1107000006	二门茶水柜	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	650.00	0.00	0.00	600.00	15.00	90.00		
7	1107000007	五门书柜	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	3,200.00	0.00	0.00	2,900.00	15.00	435.00		
8	1107000008	五门书柜	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	3,200.00	0.00	0.00	2,900.00	15.00	435.00		
9	1107000009	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
10	1107000010	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
11	1107000011	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
12	1107000012	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
13	1107000013	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
14	1107000014	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
15	1107000015	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
16	1107000016	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
17	1107000017	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
18	1107000018	会议椅	单人	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	180.00	0.00	0.00	160.00	15.00	24.00		
19	1107000019	三门衣柜	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	2,500.00	0.00	0.00	2,300.00	15.00	345.00		
20	1107000020	床	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	2,200.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
21	1107000021	单人沙发	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	3,600.00	0.00	0.00	3,200.00	15.00	480.00		
22	1107000022	沙发	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	2,200.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
23	1107000023	茶几	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	600.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
24	1107000024	茶几	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	700.00	0.00	0.00	600.00	15.00	90.00		
25	1107000025	茶几	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	700.00	0.00	0.00	600.00	15.00	90.00		
26	1107000026	茶几	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	600.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
27	1107000027	台球桌	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/8/22	2016/8/22	3,900.00	0.00	0.00	3,500.00	15.00	525.00		
28	1107000028	三门书柜	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/11	2017/5/11	2,200.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
29	1107000029	办公桌	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/11	2017/5/11	1,200.00	0.00	0.00	1,100.00	15.00	165.00		
30	1107000030	高低铁床	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/24	2017/5/24	556.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
31	1107000031	高低铁床	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/24	2017/5/24	556.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
32	1107000032	高低铁床	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/24	2017/5/24	556.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
33	1107000033	高低铁床	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/24	2017/5/24	556.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
34	1107000034	高低铁床	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/24	2017/5/24	556.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
35	1107000035	高低铁床	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/24	2017/5/24	556.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
36	1107000036	高低铁床	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/5/24	2017/5/24	556.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
37	1104000087	环控设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2015/8/25	2015/8/25	41,500.00	0.00	0.00	28,700.00	15.00	4,305.00		
38	1104000139	电子地磅	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2015/11/25	2015/11/25	9,120.00	0.00	0.00	23,300.00	17.00	3,961.00		
39	1104000241	高压蒸汽灭菌锅	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2020/11/24	2020/11/24	9,300.00	0.00	0.00	8,400.00	17.00	1,438.00		
40	1104000137	电子地磅	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2015/11/25	2015/11/25	9,915.00	0.00	0.00	7,900.00	17.00	1,343.00		
41	1104000138	电子地磅	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2015/11/25	2015/11/25	9,915.00	0.00	0.00	7,900.00	17.00	1,343.00		
42	1104000240	联邦台式机	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2020/11/16	2020/11/16	4,380.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
43	1104000001	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2014/12/25	2014/12/25	2,549.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		

### 固定资产—电子设备及其他设备评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

被评估单位: 上海昶盛畜牧养殖有限公司

表4-10-7  
单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估原值	减值率%	评估净值	增值率%	备注
44	1104000002	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2014/12/25	2014/12/25	2,549.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
45	1104000003	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2014/12/25	2014/12/25	2,549.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
46	1104000004	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2014/12/25	2014/12/25	2,549.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
47	1104000005	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/1/14	2015/1/14	2,599.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
48	1104000006	新飞冰箱		河南新飞电器有限公司	套	1.00	2015/2/15	2015/2/15	2,588.00	0.00	0.00	1,700.00	15.00	255.00		
49	1104000007	联想电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/5/21	2014/5/21	4,200.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
50	1104000008	光生物反应器			套	1.00	2014/6/11	2014/6/11	5,600.00	0.00	0.00	3,700.00	15.00	555.00		
51	1104000009	投影仪			套	1.00	2014/7/14	2014/7/14	4,349.00	0.00	0.00	900.00	15.00	135.00		
52	1104000010	联想笔记本电脑	笔记本	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/23	2014/7/23	4,099.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
53	1104000011	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2014/7/24	2014/7/24	2,899.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
54	1104000012	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2014/7/24	2014/7/24	2,899.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
55	1104000013	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2014/7/24	2014/7/24	2,899.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
56	1104000014	喷墨打印机		中国惠普有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	1,500.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
57	1104000015	打印机		中国惠普有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	1,200.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
58	1104000016	联想笔记本电脑	笔记本	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	4,300.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
59	1104000017	联想台式电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,400.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
60	1104000018	联想台式电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,400.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
61	1104000019	联想台式电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,400.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
62	1104000020	联想台式电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,400.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
63	1104000021	联想台式电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,400.00	0.00	0.00	500.00	15.00	75.00		
64	1104000022	联想台式电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,400.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
65	1104000023	联想台式电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,400.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
66	1104000024	联想台式电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,400.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
67	1104000025	尼康数码相机		尼康相机(上海)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	9,999.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
68	1104000026	联想台式电脑	组装机	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	4,200.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
69	1104000027	惠普平推式打印机		惠普	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	2,950.00	0.00	0.00	1,300.00	15.00	195.00		
70	1104000028	保险箱			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	2,500.00	0.00	0.00	1,900.00	15.00	285.00		
71	1104000029	海尔冰柜		海尔集团	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	2,800.00	0.00	0.00	1,900.00	15.00	285.00		
72	1104000030	台式打印机, S220	S220	上海商格生物科技有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	10,900.00	0.00	0.00	7,200.00	15.00	1,080.00		
73	1104000031	纯水系统	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	19,600.00	0.00	0.00	15,200.00	15.00	2,380.00		
74	1104000032	电热恒温水浴锅			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	1,480.00	0.00	0.00	1,000.00	15.00	150.00		
75	1104000033	台式离心机			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	33,000.00	0.00	0.00	25,500.00	15.00	3,825.00		
76	1104000034	生物显微镜			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	9,000.00	0.00	0.00	7,000.00	15.00	1,050.00		
77	1104000035	电子天平(万分之一)			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	8,800.00	0.00	0.00	6,800.00	15.00	1,020.00		
78	1104000036	可见分光光度计			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,800.00	0.00	0.00	2,500.00	15.00	375.00		
79	1104000037	全自动高压蒸汽灭菌器			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	10,800.00	0.00	0.00	7,100.00	15.00	1,065.00		
80	1104000038	单道微量移液器			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	2,500.00	0.00	0.00	1,700.00	15.00	255.00		
81	1104000039	单道微量移液器			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	2,000.00	0.00	0.00	1,300.00	15.00	195.00		
82	1104000040	单道微量移液器			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	7,400.00	0.00	0.00	4,900.00	15.00	735.00		
83	1104000041	生化培养箱			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	15,000.00	0.00	0.00	13,300.00	15.00	1,995.00		
84	1104000042	超净工作台, 苏净			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	3,200.00	0.00	0.00	2,500.00	15.00	375.00		
85	1104000043	电热鼓风干燥箱			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	6,680.00	0.00	0.00	4,100.00	15.00	660.00		
86	1104000044	恒温水浴锅			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	6,680.00	0.00	0.00	4,100.00	15.00	660.00		

### 固定资产—电子设备及其他设备评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

表11-10-7  
单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
87	1104000045	液氮罐			套	1.00	2014/7/31	2014/7/31	5,000.00	0.00	0.00	3,900.00	15.00	585.00		
88	1104000046	冰箱, 4层, 血液箱			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	17,000.00	0.00	0.00	11,200.00	15.00	1,680.00		
89	1104000047	冰箱, 负25度			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	8,000.00	0.00	0.00	5,300.00	15.00	795.00		
90	1104000048	冰箱, 负40度			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	11,000.00	0.00	0.00	7,300.00	15.00	1,095.00		
91	1104000049	联想台式电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	4,200.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
92	1104000050	联想台式电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	4,200.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
93	1104000051	梅标优美国伯乐			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	38,500.00	0.00	0.00	25,100.00	15.00	3,810.00		
94	1104000052	多道加样器			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	7,500.00	0.00	0.00	5,000.00	15.00	750.00		
95	1104000053	多道加样器			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	7,500.00	0.00	0.00	5,000.00	15.00	750.00		
96	1104000054	单道加样器			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	2,500.00	0.00	0.00	1,700.00	15.00	255.00		
97	1104000055	单道加样器			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	2,000.00	0.00	0.00	1,300.00	15.00	195.00		
98	1104000056	洗板机(可叠)		美国伯乐	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	35,000.00	0.00	0.00	23,100.00	15.00	3,465.00		
99	1104000057	小量振荡箱			套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	2,980.00	0.00	0.00	2,300.00	15.00	345.00		
100	1104000058	per收		宝日医生生物技术(北京)有限公司	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	48,000.00	0.00	0.00	31,700.00	15.00	4,755.00		
101	1104000059	水平电泳仪美国伯乐		美国伯乐	套	1.00	2014/7/28	2014/7/28	15,000.00	0.00	0.00	9,900.00	15.00	1,485.00		
102	1104000060	凝胶成像系统			套	1.00	2014/7/31	2014/7/31	42,500.00	0.00	0.00	28,100.00	15.00	4,215.00		
103	1104000061	智能亮温培养箱			套	1.00	2014/8/20	2014/8/20	7,400.00	0.00	0.00	4,900.00	15.00	735.00		
104	1104000062	新飞冷柜		河南新飞电器有限公司	套	1.00	2014/9/30	2014/9/30	2,669.00	0.00	0.00	1,800.00	15.00	270.00		
105	1104000063	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2014/10/30	2014/10/30	2,799.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
106	1104000064	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2014/10/30	2014/10/30	2,799.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
107	1104000065	林内热水器	60L	上海林内有限公司	套	1.00	2014/10/30	2014/10/30	3,580.00	0.00	0.00	3,000.00	15.00	450.00		
108	1104000066	带显示器显微镜			套	1.00	2014/1/16	2014/1/16	4,500.00	0.00	0.00	3,400.00	15.00	510.00		
109	1104000067	b超			套	1.00	2014/1/16	2014/1/16	9,200.00	0.00	0.00	5,900.00	15.00	885.00		
110	1104000068	三星打印机		三星(中国)投资有限公司	套	1.00	2014/1/16	2014/1/16	2,195.00	0.00	0.00	1,300.00	15.00	195.00		
111	1104000069	联想电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/1/16	2014/1/16	4,299.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
112	1104000070	联想电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/1/16	2014/1/16	4,299.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
113	1104000071	联想电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/1/16	2014/1/16	4,299.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
114	1104000072	联想电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2014/1/16	2014/1/16	4,099.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
115	1104000073	纯化水设备			套	1.00	2014/12/11	2014/12/11	98,800.00	0.00	0.00	77,100.00	15.00	11,565.00		
116	1104000074	生物显微镜			套	1.00	2014/12/11	2014/12/11	13,500.00	0.00	0.00	10,500.00	15.00	1,575.00		
117	1104000075	电热风干烤箱			套	1.00	2014/12/11	2014/12/11	2,800.00	0.00	0.00	2,200.00	15.00	330.00		
118	1104000076	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/1/29	2015/1/29	2,699.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
119	1104000077	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/6/9	2015/6/9	2,699.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
120	1104000078	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/6/9	2015/6/9	2,699.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
121	1104000079	污水泵			套	1.00	2015/6/26	2015/6/26	4,950.00	0.00	0.00	3,900.00	15.00	585.00		
122	1104000080	美的冰箱		美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/7/10	2015/7/10	3,000.00	0.00	0.00	2,100.00	15.00	315.00		
123	1104000081	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/7/17	2015/7/17	2,699.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
124	1104000082	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/7/17	2015/7/17	2,699.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
125	1104000083	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/7/17	2015/7/17	2,699.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
126	1104000084	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/7/17	2015/7/17	2,699.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
127	1104000085	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/7/31	2015/7/31	2,899.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
128	1104000086	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/7/31	2015/7/31	2,899.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
129	1104000088	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/9/6	2015/9/6	2,999.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		

固定资产—电子设备及其他设备评估明细表

表4-10-7  
单位:人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金	评估价值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
130	1104000089	排机		美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/9/9	2015/9/9	2,400.00	0.00	0.00	1,900.00	15.00	285.00		
131	1104000090	5匹美的空调	5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/9/11	2015/9/11	8,750.00	0.00	0.00	6,800.00	15.00	1,950.00		
132	1104000091	纯水机		美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/9/25	2015/9/25	4,000.00	0.00	0.00	2,800.00	15.00	420.00		
133	1104000092	5匹美的空调	5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/10/13	2015/10/13	8,210.00	0.00	0.00	6,800.00	15.00	1,420.00		
134	1104000093	新飞冷柜		美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/10/13	2015/10/13	2,688.00	0.00	0.00	1,900.00	15.00	285.00		
135	1104000094	新飞冷柜		美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/10/13	2015/10/13	2,688.00	0.00	0.00	1,900.00	15.00	285.00		
136	1104000095	1.5匹美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/10/13	2015/10/13	2,799.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
137	1104000096	1.5匹美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/10/13	2015/10/13	2,799.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
138	1104000097	1.5匹美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/10/13	2015/10/13	2,799.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
139	1104000098	1.5匹美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/10/13	2015/10/13	2,799.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
140	1104000099	80寸液晶电视	80寸	海信集团有限公司	套	1.00	2015/10/21	2015/10/21	29,499.00	0.00	0.00	6,100.00	15.00	915.00		
141	1104000100	史密斯电热水器	60L	艾欧史密斯(中国)热水器有限公司	套	1.00	2015/10/27	2015/10/27	3,850.00	0.00	0.00	3,000.00	15.00	450.00		
142	1104000101	史密斯电热水器	60L	艾欧史密斯(中国)热水器有限公司	套	1.00	2015/10/27	2015/10/27	3,850.00	0.00	0.00	3,000.00	15.00	450.00		
143	1104000102	史密斯电热水器	60L	艾欧史密斯(中国)热水器有限公司	套	1.00	2015/10/27	2015/10/27	3,350.00	0.00	0.00	3,000.00	15.00	450.00		
144	1104000103	史密斯电热水器	60L	艾欧史密斯(中国)热水器有限公司	套	1.00	2015/10/27	2015/10/27	2,098.00	0.00	0.00	1,500.00	15.00	225.00		
145	1104000104	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/10/27	2015/10/27	2,099.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
146	1104000105	史密斯电热水器	1.5匹	艾欧史密斯(中国)热水器有限公司	套	1.00	2015/10/27	2015/10/27	3,350.00	0.00	0.00	3,000.00	15.00	450.00		
147	1104000106	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	5,240.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
148	1104000107	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
149	1104000108	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
150	1104000109	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
151	1104000110	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
152	1104000111	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
153	1104000112	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
154	1104000113	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
155	1104000114	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
156	1104000115	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
157	1104000116	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
158	1104000117	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	2,573.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
159	1104000118	联想电脑	细鼓	联想(北京)有限公司	套	1.00	2015/11/16	2015/11/16	4,099.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
160	1104000119	打印机		中国惠普有限公司	套	1.00	2015/11/16	2015/11/16	2,519.00	0.00	0.00	1,800.00	15.00	270.00		
161	1104000120	海信彩电	32寸	海信集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	1,199.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
162	1104000121	海信彩电	32寸	海信集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	1,199.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
163	1104000122	海信彩电	32寸	海信集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	1,199.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
164	1104000123	海信彩电	32寸	海信集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	1,199.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
165	1104000124	海信彩电	32寸	海信集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	1,199.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
166	1104000125	海信彩电	32寸	海信集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	1,199.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
167	1104000126	海信彩电	32寸	海信集团有限公司	套	1.00	2015/11/12	2015/11/12	1,199.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
168	1104000127	传真机		海信集团有限公司	套	1.00	2015/11/16	2015/11/16	798.00	0.00	0.00	600.00	15.00	90.00		
169	1104000128	太阳能		海尔集团	套	1.00	2015/11/23	2015/11/23	1,600.00	0.00	0.00	1,100.00	15.00	165.00		
170	1104000129	太阳能		海尔集团	套	1.00	2015/11/23	2015/11/23	3,200.00	0.00	0.00	2,200.00	15.00	330.00		
171	1104000130	太阳能		海尔集团	套	1.00	2015/11/23	2015/11/23	3,200.00	0.00	0.00	2,200.00	15.00	330.00		
172	1104000131	太阳能		海尔集团	套	1.00	2015/11/23	2015/11/23	3,200.00	0.00	0.00	2,200.00	15.00	330.00		

被评估单位: 上海明笛医药咨询有限公司

评估基准日: 2025年11月30日

固定资产—电子设备及其他设备评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

表4-10-7  
单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
173	1104000132	太阳能		海尔集团	套	1.00	2015/11/23	2015/11/23	3,200.00	0.00		2,200.00	15.00	330.00		
174	1104000133	太阳能		海尔集团	套	1.00	2015/11/23	2015/11/23	3,200.00	0.00		2,200.00	15.00	330.00		
175	1104000134	太阳能		海尔集团	套	1.00	2015/11/23	2015/11/23	3,200.00	0.00		2,200.00	15.00	330.00		
176	1104000135	太阳能		海尔集团	套	1.00	2015/11/23	2015/11/23	1,600.00	0.00		1,100.00	15.00	165.00		
177	1104000136	避雷针			套	1.00	2015/11/25	2015/11/25	96,000.00	0.00		86,400.00	15.00	12,960.00		
178	1104000140	油烟机			套	1.00	2015/11/27	2015/11/27	1,999.00	0.00		1,600.00	15.00	240.00		
179	1104000141	消毒柜			套	1.00	2015/11/27	2015/11/27	1,298.00	0.00		1,000.00	15.00	150.00		
180	1104000142	洗衣机			套	1.00	2015/11/27	2015/11/27	2,298.00	0.00		1,600.00	15.00	240.00		
181	1104000143	洗衣机			套	1.00	2015/11/27	2015/11/27	2,298.00	0.00		1,600.00	15.00	240.00		
182	1104000144	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/12/18	2015/12/18	2,699.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
183	1104000145	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2015/12/18	2015/12/18	2,699.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
184	1104000146	TCL电视机	32寸	TCL科技集团股份有限公司	套	1.00	2015/12/18	2015/12/18	1,199.00	0.00		800.00	15.00	120.00		
185	1104000147	TCL电视机	32寸	TCL科技集团股份有限公司	套	1.00	2015/12/18	2015/12/18	1,199.00	0.00		800.00	15.00	120.00		
186	1104000148	TCL电视机	32寸	TCL科技集团股份有限公司	套	1.00	2015/12/18	2015/12/18	1,199.00	0.00		800.00	15.00	120.00		
187	1104000149	TCL电视机	32寸	TCL科技集团股份有限公司	套	1.00	2015/12/18	2015/12/18	1,199.00	0.00		800.00	15.00	120.00		
188	1104000150	TCL电视机	32寸	TCL科技集团股份有限公司	套	1.00	2015/12/18	2015/12/18	1,199.00	0.00		800.00	15.00	120.00		
189	1104000151	史密斯热水器	60L	艾欧史密斯(中国)热水器有限公司	套	1.00	2015/12/24	2015/12/24	3,850.00	0.00		3,000.00	15.00	450.00		
190	1104000152	史密斯热水器	60L	艾欧史密斯(中国)热水器有限公司	套	1.00	2015/12/24	2015/12/24	3,850.00	0.00		3,000.00	15.00	450.00		
191	1104000153	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	2,300.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
192	1104000154	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	2,300.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
193	1104000155	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	2,300.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
194	1104000156	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	2,300.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
195	1104000157	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	2,300.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
196	1104000158	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	2,300.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
197	1104000159	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	2,300.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
198	1104000160	海尔空调	1.5匹	海尔集团	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	2,300.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
199	1104000161	容声冰箱		广东容声电器股份有限公司	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	3,191.00	0.00		2,200.00	15.00	330.00		
200	1104000162	格力空调	3匹	珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	6,599.00	0.00		5,800.00	15.00	870.00		
201	1104000163	格力空调	3匹	珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	6,599.00	0.00		5,800.00	15.00	870.00		
202	1104000164	高温消毒柜			套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	1,398.00	0.00		1,100.00	15.00	165.00		
203	1104000165	史密斯热水器			套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	2,175.00	0.00		1,500.00	15.00	225.00		
204	1104000166	创维彩电	32寸	创维集团有限公司	套	1.00	2016/1/13	2016/1/13	1,690.00	0.00		800.00	15.00	120.00		
205	1104000167	洗衣机			套	1.00	2016/1/18	2016/1/18	868.00	0.00		600.00	15.00	90.00		
206	1104000168	联想台式电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	4,500.00	0.00		1,200.00	15.00	180.00		
207	1104000169	联想台式电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	4,500.00	0.00		1,200.00	15.00	180.00		
208	1104000170	笔记本	笔记本	联想(北京)有限公司	套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	4,900.00	0.00		1,200.00	15.00	180.00		
209	1104000171	养精设备(不锈钢双面种植)			套	1.00	2016/2/4	2016/2/4	130,800.00	0.00		105,200.00	15.00	15,780.00		
210	1104000172	备用B组			套	1.00	2016/2/26	2016/2/26	16,000.00	0.00		11,300.00	15.00	1,695.00		
211	1104000173	电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2016/4/25	2016/4/25	4,260.00	0.00		1,200.00	15.00	180.00		
212	1104000174	背膘仪			套	1.00	2016/4/28	2016/4/28	4,600.00	0.00		3,300.00	15.00	495.00		
213	1104000175	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
214	1104000176	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		
215	1104000177	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00		2,000.00	15.00	300.00		

# 固定资产—电子设备及其他设备评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

被评估单位：上海明锦设备承租有限公司

表4-10-7  
单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金额	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
216	1104000178	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
217	1104000179	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
218	1104000180	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
219	1104000181	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
220	1104000182	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
221	1104000183	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
222	1104000184	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
223	1104000185	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
224	1104000186	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
225	1104000187	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
226	1104000188	志高空调	1.5匹	广东志高空调有限公司	套	1.00	2016/5/24	2016/5/24	2,399.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
227	1104000189	打印机		中国惠普有限公司	套	1.00	2016/5/31	2016/5/31	849.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
228	1104000190	打印机		中国惠普有限公司	套	1.00	2016/6/8	2016/6/8	1,549.00	0.00	0.00	1,100.00	15.00	165.00		
229	1104000191	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2016/6/20	2016/6/20	2,632.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
230	1104000192	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2016/6/20	2016/6/20	2,632.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
231	1104000193	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2016/6/20	2016/6/20	2,632.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
232	1104000194	三菱重工空调	3匹	三菱重工空调系统(上海)有限公司	套	1.00	2016/7/29	2016/7/29	5,580.00	0.00	0.00	4,000.00	15.00	600.00		
233	1104000195	联想电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2016/9/2	2016/9/2	4,980.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
234	1104000196	华硕电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2016/9/2	2016/9/2	2,990.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
235	1104000197	电饼铛		联想(北京)有限公司	套	1.00	2016/1/11	2016/1/11	830.00	0.00	0.00	700.00	15.00	105.00		
236	1104000198	蒸饭车		联想(北京)有限公司	套	1.00	2016/1/26	2016/1/26	1,100.00	0.00	0.00	900.00	15.00	135.00		
237	1104000199	A0史密斯热水器	60L	史密斯(中国)热水器有限公司	套	1.00	2017/3/7	2017/3/7	3,780.00	0.00	0.00	3,000.00	15.00	450.00		
238	1104000200	格力空调	1.5匹	珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2017/3/7	2017/3/7	3,090.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
239	1104000201	长虹电视机	32寸	四川长虹电器股份有限公司	套	1.00	2017/3/7	2017/3/7	1,299.00	0.00	0.00	800.00	15.00	120.00		
240	1104000202	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2017/3/7	2017/3/7	2,299.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
241	1104000203	美的热水器		美的集团股份有限公司	套	1.00	2017/3/7	2017/3/7	1,399.00	0.00	0.00	1,100.00	15.00	165.00		
242	1104000204	交换机		美的集团股份有限公司	套	1.00	2017/5/24	2017/5/24	2,850.00	0.00	0.00	900.00	15.00	135.00		
243	1104000205	台式联想电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2017/5/24	2017/5/24	4,260.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
244	1104000206	企业路由器		联想(北京)有限公司	套	1.00	2017/5/27	2017/5/27	2,760.00	0.00	0.00	900.00	15.00	135.00		
245	1104000207	格力空调	5匹	珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2017/6/12	2017/6/12	10,000.00	0.00	0.00	7,500.00	15.00	1,125.00		
246	1104000208	格力空调	5匹	珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2017/6/12	2017/6/12	10,000.00	0.00	0.00	7,500.00	15.00	1,125.00		
247	1104000209	美的空调	1.5匹	美的集团股份有限公司	套	1.00	2017/6/16	2017/6/16	2,599.00	0.00	0.00	2,000.00	15.00	300.00		
248	1104000210	复印机		美的集团股份有限公司	套	1.00	2017/6/27	2017/6/27	48,800.00	0.00	0.00	36,500.00	15.00	5,475.00		
249	1104000211	按摩椅		美的集团股份有限公司	套	1.00	2017/7/4	2017/7/4	3,790.00	0.00	0.00	3,500.00	15.00	525.00		
250	1104000212	电脑主机	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2017/12/28	2017/12/28	4,550.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		
251	1104000213	史密斯热水器	60L	史密斯(中国)热水器有限公司	套	1.00	2018/1/18	2018/1/18	4,500.00	0.00	0.00	3,000.00	15.00	450.00		
252	1104000214	格力空调	2p	珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2018/1/18	2018/1/18	3,300.00	0.00	0.00	2,500.00	15.00	375.00		
253	1104000215	暖风机		珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2018/1/25	2018/1/25	2,500.00	0.00	0.00	2,300.00	15.00	345.00		
254	1104000216	暖风机		珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2018/1/25	2018/1/25	2,500.00	0.00	0.00	2,300.00	15.00	345.00		
255	1104000217	暖风机		珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2018/1/25	2018/1/25	2,500.00	0.00	0.00	2,300.00	15.00	345.00		
256	1104000218	暖风机		珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2018/1/25	2018/1/25	2,500.00	0.00	0.00	2,300.00	15.00	345.00		
257	1104000219	指纹考勤机		联想(北京)有限公司	套	1.00	2018/2/9	2018/2/9	890.00	0.00	0.00	700.00	15.00	105.00		
258	1104000220	联想电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2018/4/4	2018/4/4	5,499.00	0.00	0.00	1,200.00	15.00	180.00		

### 固定资产—电子设备及其他设备评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	计提减值准备金 额	评估净值	成新率%	评估净值	增值率%	备注
259	1104000221	恒温冰箱		海尔集团	套	1.00	2018/5/25	2018/5/25	1,800.00	0.00		1,400.00	15.00	210.00		
260	1104000222	海尔空调	2p	海尔集团	套	1.00	2018/7/17	2018/7/17	3,000.00	0.00		2,500.00	15.00	375.00		
261	1104000223	海尔洗衣机		海尔集团	套	1.00	2018/9/17	2018/9/17	4,699.00	234.95		3,700.00	15.00	555.00	136.22	
262	1104000224	联想扬天电脑	组装	联想(北京)有限公司	套	1.00	2018/9/17	2018/9/17	5,800.00	290.00		1,200.00	15.00	180.00	-37.93	
263	1104000225	环埭监测仪器电磁流量计		海尔集团	套	2.00	2018/9/18	2018/9/18	16,000.00	800.00		12,600.00	15.00	1,890.00	136.25	
264	1104000226	海尔洗衣机		海尔集团	套	7.00	2018/10/18	2018/10/18	8,393.00	119.65		6,300.00	15.00	945.00	125.19	
265	1104000227	土壤湿度测试仪		海尔集团	套	1.00	2018/10/23	2018/10/23	3,500.00	175.00		2,800.00	15.00	420.00	140.00	
266	1104000228	三洋洗衣机		海尔集团	套	2.00	2018/11/27	2018/11/27	1,998.00	99.90		1,600.00	15.00	240.00	140.24	
267	1104000229	燃油加热器		海尔集团	套	10.00	2018/12/26	2018/12/26	62,000.00	3,100.00		53,000.00	15.00	7,950.00	156.45	
268	1104000230	场外食堂设备		海尔集团	套	1.00	2019/6/28	2019/6/28	33,682.57	1,684.13		29,000.00	15.00	4,110.00	161.86	
269	1104000231	奥克斯空调	1.5匹	奥克斯集团有限公司	套	1.00	2019/7/23	2019/7/23	2,399.00	119.95		2,000.00	20.00	-0.00	233.47	
270	1104000232	容声冰柜		奥克斯集团有限公司	套	1.00	2019/8/20	2019/8/20	1,800.00	90.00		1,500.00	21.00	315.00	250.00	
271	1104000233	PCR分枝仪器		奥克斯集团有限公司	套	1.00	2019/10/29	2019/10/29	92,000.00	4,600.00		75,200.00	24.00	18,048.00	292.35	
272	1104000234	史密斯热水器	60L	艾欧史密斯(中国)热水器有限公司	套	15.00	2019/11/27	2019/11/27	52,200.00	2,610.00		45,000.00	15.00	6,750.00	158.62	
273	1104000235	格力空调1.5匹	1.5匹	珠海格力电器股份有限公司	套	23.00	2019/12/16	2019/12/16	70,357.00	3,517.85		46,000.00	25.00	11,500.00	226.90	
274	1104000236	燃油加热器		珠海格力电器股份有限公司	套	15.00	2019/12/25	2019/12/25	117,000.00	5,850.00		103,500.00	15.00	15,525.00	165.38	
275	1104000237	移动冷藏清洗液机		珠海格力电器股份有限公司	套	7.00	2019/12/25	2019/12/25	392,000.00	19,600.00		345,800.00	51.00	176,358.00	799.79	
276	1104000238	核磁自动提液仪		珠海格力电器股份有限公司	套	1.00	2020/2/27	2020/2/27	65,000.00	3,250.00		53,700.00	28.00	15,038.00	362.65	
277	1104000239	联想笔记本电脑	笔记本	联想(北京)有限公司	套	1.00	2020/3/23	2020/3/23	5,950.00	297.50		1,200.00	15.00	180.00	-39.50	
278	1104000242	新风冷柜		河南新飞电器有限公司	套	1.00	2014/5/1	2014/5/1	2,599.00	0.00		1,700.00	15.00	255.00		
279	1106000001	粉碎机		上海建前工程总公司	套	1.00	2015/12/11	2015/12/11	3,200.00	0.00		2,600.00	17.00	442.00		
280	1103000083	信息电子监控设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	296,240.00	32,092.56		85,300.00	15.00	12,795.00	-60.13	
281	1103000336	电子监控设备	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/1/25	2017/1/25	111,255.00	16,838.46		32,900.00	15.00	4,935.00	-70.60	
282	1103000002	安防及网络安装	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/4/1	2016/4/1	38,000.00	1,683.28		8,500.00	15.00	1,375.00	-19.47	
283	1103000003	网络监控	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/4/25	2016/4/25	18,000.00	750.00		4,200.00	15.00	630.00	-16.00	
284	1103000092	核取盘	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	10,861.00	1,176.56		8,000.00	15.00	1,200.00	1.99	
285	1103000004	多参数仪器	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/5/11	2016/5/11	35,530.00	0.00		25,300.00	15.00	3,795.00		
286	1103000005	BOD测定仪	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/5/11	2016/5/11	25,330.00	0.00		18,000.00	15.00	2,700.00		
287	1103000006	臭氧发生器	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/5/16	2016/5/16	1,450.00	0.00		1,200.00	15.00	180.00		
288	1103000007	移动消毒机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/5/25	2016/5/25	9,610.00	0.00		6,900.00	15.00	1,035.00		
289	1103000009	移动消毒机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/5/25	2016/5/25	9,610.00	0.00		6,900.00	15.00	1,035.00		
290	1103000010	移动消毒机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2016/5/25	2016/5/25	9,610.00	0.00		6,900.00	15.00	1,035.00		
291	1103000296	海尔电排	定制	海尔集团	套	1.00	2017/1/17	2017/1/17	780.00	0.00		600.00	15.00	90.00		
292	1103000297	海尔热水器	定制	海尔集团	套	1.00	2017/1/17	2017/1/17	1,299.00	0.00		1,000.00	15.00	150.00		
293	1103000299	高压清洗机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/1/24	2017/1/24	4,480.00	0.00		3,300.00	15.00	495.00		
294	1103000300	三洋洗衣机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/1/24	2017/1/24	8,800.00	0.00		6,500.00	15.00	975.00		
295	1103000301	高压水枪	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/1/25	2017/1/25	2,100.00	0.00		1,700.00	15.00	255.00		
296	1103000303	高压清洗机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/3/14	2017/3/14	7,100.00	0.00		5,900.00	28.00	1,652.00		
297	1103000304	高压清洗机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/3/14	2017/3/14	3,800.00	0.00		3,100.00	28.00	868.00		
298	1103000305	高压清洗机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/3/14	2017/3/14	3,800.00	0.00		3,100.00	28.00	868.00		
299	1103000306	三岔电动车	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/4/18	2017/4/18	5,600.00	0.00		4,600.00	15.00	690.00		
300	1103000307	搅拌机	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/4/18	2017/4/18	5,800.00	0.00		4,800.00	15.00	720.00		
301	1103000313	转猪车	定制	上海建前工程总公司	套	1.00	2017/4/18	2017/4/18	505.00	0.00		500.00	15.00	75.00		



### 长期待摊费用评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

表4-18

单位: 人民币元

被评估单位: 上海明锦畜牧养殖有限公司

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	尚存受益月数	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	房屋大修理	2016/7/1	905,267.00	120.00	5.00	52,807.26	0.00	-52,807.26	-100.00	并入房产评估
2	绿化一期	2016/8/1	614,376.40	120.00	6.00	40,958.47	40,958.47	0.00	0.00	
3	绿化二期	2017/1/1	214,311.60	120.00	11.00	23,217.09	23,217.09	0.00	0.00	
合计						116,982.82	64,175.56	-52,807.26	-45.14	

评估人员: 蔡东伦、陈林根

被评估单位填表人: 雷雷

填表日期: 2026年1月13日





# 应交税费评估明细表

评估基准日: 2025年11月30日

表5-9  
单位: 人民币元

序号	被评估单位	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	税率	评估价值	备注
1	国家税务总局上海市崇明区税务局第一税务局		2025/11/30	增值税	676,577.48		676,577.48	
2	国家税务总局上海市崇明区税务局第一税务局		2025/11/30	房产税	274,133.04		274,133.04	
		合计			950,710.52		950,710.52	

评估人员: 蔡东伦、陈林根

被评估单位填表人: 雷雷

填表日期: 2026年1月13日







# 资产评估结果汇总表 (收益法)

企业名称: 上海明翰畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025年11月30日

单位: 人民币万元

项 目	序号	账面值 A	评估值 B	评估增减值 C=B-A	增减值率 (%) D=C/A*100%
流动资产	1	4,480.91			
非流动资产	2	3,493.47			
其中: 可供出售金融资产	3	0.00			
持有至到期投资	4	0.00			
债权投资	5	0.00			
其他债权投资	6	0.00			
长期应收款	7	0.00			
长期股权投资	8	0.00			
其他权益工具投资	9	0.00			
其他非流动金融资产	10	0.00			
投资性房地产	11	0.00			
固定资产	12	3,481.76			
在建工程	13	0.00			
生产性生物资产	14	0.00			
油气资产	15	0.00			
使用权资产	16	0.00			
无形资产	17	0.00			
开发支出	18	0.00			
商誉	19	0.00			
长期待摊费用	20	11.70			
递延所得税资产	21	0.00			
其他非流动资产	22	0.00			
资产总计	23	7,974.38			
流动负债	24	8,092.47			
非流动负债	25	1,767.96			
负债总计	26	9,860.43			
所有者权益 (归属于母公司)	27	-1,886.05	-1,197.28	688.77	36.52



评估机构: 上海东洲资产评估有限公司

项目负责人: 蔡东伦  
签字评估师: 蔡东伦、陈林根

法定代表人: 徐峰

底稿名称: DCF-1近年利润表

企业名称: 上海明锦畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025年11月30日

单位: 人民币万元

序号	项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-11月
1	一、营业收入	594.65	807.77	613.81
1.1	其中: 主营业务收入	0.00	0.00	0.00
1.2	其他业务收入	594.65	807.77	613.81
2	减: 营业成本	587.47	755.15	570.10
2.1	其中: 主营业务成本	0.00	0.00	0.00
2.2	其他业务成本	587.47	755.15	570.10
3	税金及附加	6.58	53.24	36.41
4	销售费用	0.00	0.00	0.00
5	管理费用	2.00	0.58	0.19
6	研发费用	0.00	0.00	0.00
7	财务费用	-0.20	-0.05	-0.13
7.1	其中: 利息费用	0.00	0.00	0.00
7.2	利息收入	0.27	0.12	0.21
8	加: 其他收益	161.62	159.52	146.22
9	投资收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
10	净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
11	公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
12	信用减值损失 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
13	资产减值损失 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
14	资产处置收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
15	二、营业利润	160.42	158.36	153.47
16	加: 营业外收入	3.40	0.00	0.00
17	减: 营业外支出	0.00	0.00	0.06
18	三、利润总额	163.82	158.36	153.40
19	减: 所得税费用	0.00	0.00	0.00
20	四、净利润	163.82	158.36	153.40
20.1	持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
20.2	终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
21	*少数股东损益	0.00	0.00	0.00
21.1	占净利润比例			
22	五、归属于母公司损益	163.82	158.36	153.40

底稿名称： DCF-2调整后利润表  
 企业名称： 上海明锦畜牧养殖有限公司  
 评估基准日： 2025年11月30日

单位：人民币万元

序号	项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-11月	调整分析说明
1	一、营业收入	594.65	807.77	613.81	
1.1	其中：主营业务收入	0.00	0.00	0.00	
1.2	其他业务收入	594.65	807.77	613.81	
2	减：营业成本	587.47	755.15	570.10	
2.1	其中：主营业务成本	0.00	0.00	0.00	
2.2	其他业务成本	587.47	755.15	570.10	
3	税金及附加	6.58	53.24	36.41	
4	销售费用	0.00	0.00	0.00	
5	管理费用	2.00	0.58	0.19	
6	研发费用	0.00	0.00	0.00	
7	财务费用	-0.20	-0.05	-0.13	
7.1	其中：利息费用	0.00	0.00	0.00	
7.2	利息收入	0.27	0.12	0.21	
8	加：其他收益	161.62	159.52	146.22	
9	投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
10	净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
11	公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
12	信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
13	资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
14	资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
15	二、营业利润	160.42	158.36	153.47	
16	加：营业外收入	3.40	0.00	0.00	
17	减：营业外支出	0.00	0.00	0.06	
18	三、利润总额	163.82	158.36	153.40	
19	减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	
20	四、净利润	163.82	158.36	153.40	
20.1	持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
20.2	终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
21	*少数股东损益	0.00	0.00	0.00	
21.1	占总净利润比例				
22	五、归属于母公司损益	163.82	158.36	153.40	

底稿名称: DCF-3资产负分析调整表

企业名称: 上海明翰畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

单位: 人民币万元

序号	项目\年份	2024年12月31日		2025年11月30日			
		账面值	非经或重分类	调整后经营性资产	账面值	非经或重分类	调整后经营性资产
1	流动资产:						
2	货币资金	20.69		20.69	119.84		119.84
3	交易性金融资产						
4	衍生金融资产						
5	应收票据						
6	应收账款	3,960.55	3,062.05	898.50	4,144.03	3,462.56	681.47
7	应收款项融资						
8	预付款项						
9	其他应收款	201.51	175.35	26.16	217.03	175.35	41.68
10	存货						
11	合同资产						
12	持有待售资产						
13	一年内到期的非流动资产						
14	其他流动资产				0.01	0.01	
15	一、流动资产合计	4,182.75	3,237.40	945.35	4,480.91	3,637.92	842.99
16	非流动资产:						
17	可供出售金融资产						
18	持有至到期投资						
19	债权投资						
20	其他债权投资						
21	长期应收款						
22	长期股权投资						
23	其他权益工具投资						
24	其他非流动金融资产						
25	投资性房地产						
26	固定资产	4,035.97		4,035.97	3,481.76		3,481.76
27	在建工程						
28	生产性生物资产						
29	油气资产						
30	使用权资产						
31	无形资产						
32	开发支出						
33	商誉						
34	长期待摊费用	27.59		27.59	11.70		11.70
35	递延所得税资产						
36	其他非流动资产						
37	二、非流动资产合计	4,063.56	3,237.40	4,063.56	3,493.47	3,637.92	3,493.47
38	三、资产总计	8,246.31	3,237.40	5,008.91	7,974.38	3,637.92	4,336.46

企业名称：上海明锦畜牧养殖有限公司  
评估基准日：2025/11/30

单位：人民币万元

序号	项目\年份	2024年12月31日		2025年11月30日	
		账面值	非经或重分类	账面值	非经或重分类
39	流动负债：				
40	短期借款				
41	交易性金融负债				
42	衍生金融负债				
43	应付票据				
44	应付账款	10.61	10.61	10.61	10.61
45	预收款项				
46	合同负债				
47	应付职工薪酬	109.39		95.07	95.07
48	应交税费				
49	其他应付款	8,251.59	8,251.59	7,986.79	7,986.59
50	持有待售负债				
51	一年内到期的非流动负债				
52	其他流动负债				
53	四、流动负债合计	8,371.59	8,262.20	8,092.47	7,997.20
54	非流动负债：				
55	长期借款				
56	应付债券				
57	其中：优先股				
58	永续债				
59	租赁负债				
60	长期应付款				
61	长期应付职工薪酬				
62	预计负债	1,914.18	1,914.18	1,767.96	1,767.96
63	递延收益				
64	递延所得税负债				
65	其他非流动负债				
66	五、非流动负债合计	1,914.18	1,914.18	1,767.96	1,767.96
67	六、负债合计	10,285.77	10,176.38	9,860.43	9,765.16
68	七、所有者权益或净资产	-2,039.46	-6,938.98	-1,886.05	-6,127.24
			4,899.52		4,241.19

底稿名称：DCF-4营业收入分析预测表

企业名称：上海明锦畜牧养殖有限公司

评估基准日：2025/11/30

序号	项目 \ 年份	单位	2023年A	2024年A	2025年1-11月A	2025全年E	2026	2027	2028	2029	2030
	营业收入合计	万元	594.65	807.77	613.81	669.61	658.84	336.53	336.53	335.29	329.11
	增长率		-23.00%	35.80%		-17.10%	-1.60%	-48.90%	0.00%	-0.40%	-1.80%
1	其中：主营业务收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	增长率										
2	其他收入	万元	594.65	807.77	613.81	669.61	658.84	336.53	336.53	335.29	329.11
	增长率		-23.90%	35.80%		-17.10%	-1.60%	-48.90%	0.00%	-0.40%	-1.80%
其他业务收入分析											
1	房产租赁	万元	285.03	356.95	303.36	331.03	322.08	310.29	310.29	310.29	310.29
	增长率		-21.99%	25.23%			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2	设备租赁	万元	309.62	450.82	310.45	338.58	336.76	26.24	26.24	25.00	18.82
	增长率		-22.39%	45.60%			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



底稿名称: DCF-5 营业成本分析预测表

企业名称: 上海明锦畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

序号	项目 \ 年份	单位/比率	2023年A	2024年A	2025年1-11月A	2025全年E	2026	2027	2028	2029	2030
	营业成本合计	万元	587.47	755.15	570.10	621.84	612.25	295.83	295.83	294.61	288.52
	综合毛利率		1.21%	6.51%	7.12%	7.13%	7.07%	12.00%	12.00%	12.13%	12.33%
1	其中: 主营业务成本	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	其他业务成本	万元	587.47	755.15	570.10	621.84	612.25	295.83	295.83	294.61	288.52
	毛利率		1.21%	6.51%	7.12%	7.13%	7.07%	12.00%	12.00%	12.13%	12.33%
其他业务成本分析											
1	房产租赁成本(折旧、摊销)	万元	282.18	352.53	254.00	288.00	280.21	269.96	269.96	269.96	269.96
2	设备租赁成本(折旧)	万元	305.29	392.62	306.10	333.84	332.04	25.87	25.87	24.65	18.56



底稿名称: DCF-6税金及附加分析预测表

企业名称: 上海明锦畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

序号	项目 \ 年份	单位/税率	2023年A	2024年A	2025年1-11月A	2025全年E	2026	2027	2028	2029	2030
	税金及附加	万元	6.58	53.24	36.41	47.77	46.59	40.71	40.71	40.69	40.60
	占营业收入比例		1.11%	6.59%	5.93%	7.13%	7.07%	12.10%	12.10%	12.14%	12.34%
1	其中: 城建税	5%	3.29	4.53		3.69	3.64	1.57	1.57	1.56	1.52
2	教育费附加	3%	1.97	2.72		2.21	2.18	0.94	0.94	0.94	0.91
3	地方教育附加	2%	1.32	1.81		1.48	1.46	0.63	0.63	0.62	0.61
4	其他	0%				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	印花税费等	万元		1.34		0.67	0.66	0.34	0.34	0.34	0.33
6	房产税	万元		42.83	36.41	39.72	38.65	37.23	37.23	37.23	37.23
	其中: 自用税费	1.2%									
	出租税费	12%				322.08	322.08	310.29	310.29	310.29	310.29
7	土地使用税	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中: 税费										
I	增值税-销项税	万元				73.81	72.77	31.34	31.34	31.18	30.37
	设备出租	万元				338.58	336.76	26.24	26.24	25.00	18.82
1	销项税	13%				44.02	43.78	3.41	3.41	3.25	2.45
	房产出租	万元				331.03	322.08	310.29	310.29	310.29	310.29
2	销项税	9%				29.79	28.99	27.93	27.93	27.93	27.93
II	增值税-进项税	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	期初留存未抵扣进项税	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	当期可抵扣额	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
III	应交增值税	万元	0.00	0.00	0.00	73.81	72.77	31.34	31.34	31.18	30.37

底稿名称: DCF-6税金及附加分析预测表

企业名称: 上海明锦畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

序号	项目 \ 年份	单位/税率	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
	税金及附加	万元	40.34	40.34	40.34	40.34	40.33	40.28	2.56	0.20	0.20
	占营业收入比例		13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.02%	12.99%	12.99%
1	其中: 城建税	5%	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.39	0.09	0.01	0.01
2	教育费附加	3%	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.05	0.00	0.00
3	地方教育附加	2%	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.04	0.00	0.00
4	其他	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	印花税等	万元	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.02	0.00	0.00
6	房产税	万元	37.23	37.23	37.23	37.23	37.23	37.18	2.36	0.18	0.18
	其中: 自用税基	1.2%									
	出租税基	12%	310.29	310.29	310.29	310.29	310.25	309.83	19.66	1.54	1.54
7	土地使用税	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中: 税基										
I	增值税-销项税	万元	27.93	27.93	27.93	27.93	27.92	27.88	1.77	0.14	0.14
	设备出租	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	销项税	13%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	房产出租	万元	310.29	310.29	310.29	310.29	310.25	309.83	19.66	1.54	1.54
2	销项税	9%	27.93	27.93	27.93	27.93	27.92	27.88	1.77	0.14	0.14
II	增值税-进项税	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	期初留存未抵扣进项税	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	当期可抵扣额	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
III	应交增值税	万元	27.93	27.93	27.93	27.93	27.92	27.88	1.77	0.14	0.14

底稿名称: DCF-8管理费用分析预测表

企业名称: 上海明棉畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

序号	项目 \ 年份	单位/比率	2023年A	2024年A	2025年1-11月A	2025全年E	2026	2027	2028	2029
	管理费用	万元	2.00	0.58	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
	占营业收入比例		0.30%	0.10%	0.00%	0.00%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
1	中介机构服务费	万元	0.94	0.58	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
2	其他费用	万元	1.06			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	增加额			-1.06						



底稿名称: DCF-10财务费用分析预测表

企业名称: 上海明锦畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

序号	项目 \ 年份	单位/比率	2023年A	2024年A	2025年1-11月A	2025全年E	2026	2027	2028	2029	2030
	财务费用合计	万元	-0.20	-0.05	-0.13	-0.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	占营业收入比例					-0.10%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
1	其中: 利息收入 (-代表收入)	万元	-0.27	-0.12	-0.21	-0.55					
2	汇兑损益	万元									
3	利息费用	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	其他费用	万元	0.07	0.07	0.07	0.07					







底稿名称: DCF-12所得税和净利润预测表一

企业名称: 上海明锦畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

序号	项目 \ 年份	2023年A	2024年A	2025年1-11月A	2025全年E	2026	2027	2028	2029	2030
1	一、营业收入	594.65	807.77	613.81	669.61	658.84	336.53	336.53	335.29	329.11
2	其中: 主营业务收入									
3	其他业务收入	594.65	807.77	613.81	669.61	658.84	336.53	336.53	335.29	329.11
4	减: 营业成本	587.47	755.15	570.10	621.84	612.25	295.83	295.83	294.61	288.52
5	其中: 主营业务成本									
6	其他业务成本	587.47	755.15	570.10	621.84	612.25	295.83	295.83	294.61	288.52
7	税金及附加	6.58	53.24	36.41	47.77	46.59	40.71	40.71	40.69	40.60
8	销售费用									
9	管理费用	2.00	0.58	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
10	研发费用									
11	财务费用	-0.20	-0.05	-0.13	-0.48					
12	加: 其他收益	161.62	159.52	146.22	146.22					
13	投资收益 (损失以“-”号)									
14	净敞口套期收益 (损失以“-”号)									
15	公允价值变动收益 (损失以“-”号)									
16	信用减值损失 (损失以“-”号)									
17	资产减值损失 (损失以“-”号)									
18	资产处置收益 (损失以“-”号)									
19	二、营业利润	160.42	158.36	153.47	146.51	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
20	加: 营业外收入	3.40								
21	减: 营业外支出			0.06	0.06					
22	三、利润总额	163.82	158.36	153.40	146.45	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
23	四、所得税									
24	五、净利润	163.82	158.36	153.40	146.45	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
25	净利润增长率	533.63%	-3.33%		-7.52%	-100.13%	5.26%		0.00%	0.00%
26	减: 少数股东损益									
27	占总利润比例									
28	六、归属于母公司损益	163.82	158.36	153.40	146.45	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20

底稿名称: DCF-12所得税和净利润  
 企业名称: 上海明锦畜牧养殖有限公司  
 评估基准日: 2025/11/30

单位: 人民币万元

序号	项目 \ 年份	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	一、营业收入	310.29	310.29	310.29	310.29	310.25	309.83	19.66	1.54	1.54
2	其中: 主营业务收入									
3	其他业务收入	310.29	310.29	310.29	310.29	310.25	309.83	19.66	1.54	1.54
4	减: 营业成本	269.96	269.96	269.96	269.96	269.92	269.56	17.11	1.34	1.34
5	其中: 主营业务成本									
6	其他业务成本	269.96	269.96	269.96	269.96	269.92	269.56	17.11	1.34	1.34
7	税金及附加	40.34	40.34	40.34	40.34	40.33	40.28	2.56	0.20	0.20
8	销售费用									
9	管理费用	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
10	研发费用									
11	财务费用									
12	加: 其他收益									
13	投资收益 (损失以“-”号									
14	净敞口套期收益 (损失以									
15	公允价值变动收益 (损失以									
16	信用减值损失 (损失以“-									
17	资产减值损失 (损失以“-									
18	资产处置收益 (损失以“-									
19	二、营业利润	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.19	-0.20	-0.20	-0.19	-0.19
20	加: 营业外收入									
21	减: 营业外支出									
22	三、利润总额	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.19	-0.20	-0.20	-0.19	-0.19
23	四、所得税									
24	五、净利润	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.19	-0.20	-0.20	-0.19	-0.19
25	净利润增长率	0.00%				-5.00%	5.26%	0.00%	-5.00%	
26	减: 少数股东损益									
27	占总利润比例									
28	六、归属于母公司损益	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.19	-0.20	-0.20	-0.19	-0.19

底部名称: DCF-13折旧摊销和资本性支出计算表

企业名称: 上海明雷富牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

序号	项目 \ 年份	单位/折旧摊销年限	2023年A	2024年A	2025年1-11月A	2025年12-12月	2026	2027	2028	2029	2030
	企业资本性支出总计	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1					其中: 房屋建筑类资本性支出小计						
2					设备类的资本性支出小计						
3					其他长期资产的资本性支出小计						
序号	项目 \ 年份	单位/折旧摊销年限	2023年A	2024年A	2025年1-11月A	2025全年	2026	2027	2028	2029	2030
	固定资产的资本性支出计算表										
1	在建工程-土建类期末账面值	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	当期产能扩张新增建筑物的资本投入				0.00						
3	当期结转固定资产而减少额 (假设期末结转)										
4	建筑物类原值	万元	5,399.70	5,399.70	5,399.70	5,399.70	5,399.70	5,399.70	5,399.70	5,399.70	5,399.70
5	当期建筑物类折旧	20	248.01	270.66	248.10	270.66	269.96	269.96	269.96	269.96	269.96
6	折旧资金用于维护的比例				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
7	因保持永续经营而维护资金投入					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	期末建筑物类净值	万元	3,541.11	3,270.46	3,022.36	2,999.81	2,729.85	2,459.89	2,189.94	1,919.98	1,650.02
9	账面净值率			60.6%	56.0%	55.6%	50.6%	45.6%	40.6%	35.6%	30.6%
1	在建工程-设备类期末账面值	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	当期产能扩张新增设备类的资本投入				0.00						
3	当期结转固定资产而减少额 (假设期末结转)										
4	设备类原值	万元	3,665.59	3,665.59	3,614.57	3,614.57	3,614.57	3,614.57	3,614.57	3,614.57	3,614.57
5	当期设备类折旧	10	305.29	334.04	306.10	333.84	332.04	25.87	25.87	24.65	18.56
6	折旧资金用于维护的比例					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
7	因保持永续经营而维护资金投入					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	期末设备类净值	万元	1,099.55	765.51	459.41	431.67	99.62	73.76	47.89	23.23	4.67
9	账面净值率			20.9%	12.7%	11.9%	2.6%	2.0%	1.3%	0.6%	0.1%







底稿名称: DCF-14运营现金和溢余资产计算表

企业名称: 上海明翰畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

序号	项目	单位	2023年A	2024年A	2025年1-11月A	2025全年E	2026	2027	2028	2029	2030
	运营现金	万元	0.70	15.57	3.32	3.96	3.90	3.41	3.41	3.41	3.40
I	安全运营现金	万元	0.70	15.57	3.32	3.96	3.90	3.41	3.41	3.41	3.40
1	其中: 每月付现支出	万元	0.70	15.57	3.32	3.96	3.90	3.41	3.41	3.41	3.40
2	安全资金的月数	月	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
II	限制类资金	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	其中: 应付票据保证金	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	其他限制类资金	万元									
1	基准日货币资金	万元	13.20	20.69	119.84						
2	基准日溢余资金	万元	12.50	5.12	116.52						
	月付现支出的计算										
	主要费用项目	万元	595.86	808.92	606.57	669.32	659.03	336.73	336.73	335.49	329.31
1	其中: 营业成本	万元	587.47	755.15	570.10	621.84	612.25	295.83	295.83	294.61	288.52
2	税金及附加	万元	6.58	53.24	36.41	47.77	46.59	40.71	40.71	40.69	40.60
3	销售费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	管理费用	万元	2.00	0.58	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
5	研发费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	财务费用	万元	-0.20	-0.05	-0.13	-0.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	减: 无需现金支付的费用	万元	587.47	622.04	570.10	621.84	612.25	295.82	295.82	294.61	288.52
9	其中: 折旧	万元	553.30	604.70	554.20	604.50	602.00	295.82	295.82	294.61	288.52
10	摊销	万元	34.17	17.34	15.89	17.34	10.25	0.00	0.00	0.00	0.00
11	合计	万元	8.39	186.88	36.47	47.48	46.78	40.91	40.91	40.88	40.79

底稿名称: DCF-14运营现金和溢余资产计算.

企业名称: 上海明锦畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

序号	项目	单位	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
	运营现金	万元	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.37	0.23	0.03	0.03
I	安全运营现金	万元	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.37	0.23	0.03	0.03
1	其中: 每月付现支出	万元	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.37	0.23	0.03	0.03
2	安全资金的月数	月	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
II	限制类资金	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	其中: 应付票据保证金	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	其他限制类资金	万元									
1	基准日货币资金	万元									
2	基准日溢余资金	万元									
	月付现支出的计算										
	主要费用项目	万元	310.49	310.49	310.49	310.49	310.44	310.03	19.86	1.73	1.73
1	其中: 营业成本	万元	269.96	269.96	269.96	269.96	269.92	269.56	17.11	1.34	1.34
2	税金及附加	万元	40.34	40.34	40.34	40.34	40.33	40.28	2.56	0.20	0.20
3	销售费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	管理费用	万元	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
5	研发费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	财务费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	减: 无需现金支付的费用	万元	269.96	269.96	269.96	269.96	269.92	269.56	17.11	1.34	1.34
9	其中: 折旧	万元	269.96	269.96	269.96	269.96	269.92	269.56	17.11	1.34	1.34
10	摊销	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	合计	万元	40.53	40.53	40.53	40.53	40.52	40.47	2.75	0.39	0.39





底稿名称: DCF-16折现率计算表  
 企业名称: 上海明翰畜牧养殖有限公司  
 评估基准日: 2025/11/30

序号	模型选择	项目	2025全年E	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	WACC 选取真实资本结构	折现率	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%
	其中: 所得税率t		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
	折现率的基本参数								
1	无风险利率 $R_f$	1.76%	市场风险溢价MRP=	6.76%					
2	按照市值剔除财务杠杆的 $\beta_t$	0.681	债权期望报酬率 $R_d$	3.50%					
3	特定风险报酬率 $\epsilon$	0.50%							
1	WACC 选取真实资本结构	是							
2	内插法折现率		6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%
3	付息债务金额(D)万元		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	企业真实资本结构D/E		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
5	被评估企业贝塔系数 $\beta_e$		0.681	0.681	0.681	0.681	0.681	0.681	0.681
6	股权期望报酬率 $R_e$		6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%
7	wd: 债务资本百分比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
8	We: 权益资本百分比		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
9	加权平均资本成本(WACC)		6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%
10	插入法折现正确性判断		正确	正确	正确	正确	正确	正确	正确

利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算市场风险溢价

全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR) -5年期贷款利率/企业实际债务利率



底稿名称: DCF-17非经营性资产评估表

企业名称: 上海明锦畜牧养殖有限公司

评估基准日: 2025/11/30

单位: 人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	备注
1	非经营性资产净值小计	-6,127.24	-4,359.28	
2	溢余资产	116.52	116.52	
3	溢余资产和非经营性资产净值合计	-6,010.72	-4,242.76	
	<b>非经营性资产和负债分析</b>			
	科目名称	账面价值	评估价值	备注
	非经营性资产小计	3,637.92	3,637.92	
1	其他应收款	175.35	175.35	
2	应收账款	3,462.56	3,462.56	
3	其他流动资产	0.01	0.01	
	科目名称	账面价值	评估价值	备注
	非经营性负债小计	9,765.16	7,997.20	
1	其他应付款	7,986.59	7,986.59	
2	应付账款	10.61	10.61	
3	递延收益	1,767.96	0.00	

底稿名称: DCF-18评估值计算表  
 企业名称: 上海明磊畜牧养殖有限公司  
 评估基准日: 2025/11/30

项目 \ 年份	2025年12-12月	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、营业收入	55.80	658.84	336.53	336.53	335.29	329.11	310.29	310.29	310.29
减: 营业成本	51.74	612.25	295.83	295.83	294.61	288.52	269.96	269.96	269.96
税金及附加	11.36	46.59	40.71	40.71	40.69	40.60	40.34	40.34	40.34
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	-0.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加: 其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-6.96	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
三、利润总额	-6.95	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
四、所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-6.95	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
六、归属于母公司损益	-6.95	-0.19	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
加: 折旧和摊销	51.74	612.25	295.82	295.82	294.61	288.52	269.96	269.96	269.96
减: 资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减: 营运资金增加	47.97	7.62	-306.35	0.00	-1.18	-5.86	-17.64	0.00	0.00
七、股利自由现金流	-3.18	604.54	601.97	295.62	295.59	294.18	287.60	269.76	269.76
加: 税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八、企业自由现金流	-3.18	604.54	601.97	295.62	295.59	294.18	287.60	269.76	269.76
折现率	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%
折现期 (年)	0.5	7.00	19.00	31.00	43.00	55.00	67.00	79.00	91.00
折现系数	0.9972	0.9018	0.8397	0.8416	0.7873	0.7265	0.6830	0.6445	0.6029
九、收益现值	-3.17	581.45	541.59	248.79	232.72	216.66	198.16	173.86	162.64
经营性资产评估值									
非经营性资产评估值	-4,359.28	116.52	116.52						
终止经营可回收金额	289.18	169.00	169.00						
终止经营可回收现值	112.95	折现系数	0.3906						
付息债务	0.00								
企业整体价值评估值 (扣除少数股东权益)									
股东全部权益价值评估值 (扣除少数股东权益)									

